

Forslagsstiller og oppdragsgiver
Mosetertoppen Hafjell AS

Planrådgiver
Structor Lillehammer AS

Notat
Innkomne merknader ved varsel om oppstart – Mosetertoppen del av FB9

Dato
13.04.2023
 Rev. 18.03.2025

Innkomne merknader ved varsling av planoppstart

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

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

Varsel om oppstart av reguleringsplan ble sendt ut 9. februar 2023, med uttalelsesfrist 9. mars.

Det kom 26 merknader til planen, der flere av disse er helt eller delvis sammenfallende. Fire av innspillene er fra offentlige myndigheter, to representerer offentlige interesser (brannvesenet og Vevig), mens 20 merknader er fra naboer.

Innholdet i merknadene (ikke bakgrunnsinformasjon) er beskrevet skjematisk under.

Merknad nr / fra:	1 / Innlandet fylkeskommune
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
Planfaglig:	
1. Beskriver at planområdet er ca. 90 daa.	Planområdet er vesentlig mindre, ca. 12 daa, der 5,3 daa foreslås til utbyggingsområde. Utbyggingsområdene som ble unntatt rettsvirkning i forrige planprosess var ca. 6,2 daa.
2. Beskriver at det er viktig at planarbeidet ses i sammenheng med intensjoner og føringer i ny kommunedelplan for Øyer sør, og forutsetter at planprosessen gjennomføres i henhold til overordnet lov- og planverk. Dette innebærer at blant annet regionale planer og strategier legges til grunn for arbeidet, samt at kommuneplanens arealdel videreføres.	Antar fylkeskommunen med begrepet «ny kommunedelplan mener den som er under utarbeidelse og har vært til 1. gangs høring. Denne er ikke vedtatt og har dermed begrenset verdi. Gjeldende kommunedelplan er den fra 2007.
3. Medvirkning: Forventer at planbeskrivelsen gjør rede for medvirkningsopplegget og hvordan man har lagt til rette for medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging for å kunne delta.	Tas til etterretning og avklares i samarbeid med planmyndighet Øyer kommune. Øyer kommune har tidlig i prosessen ansett dette som en liten endring fordi overordnede forhold er avklart i planprosessen. Forhold til barn og unge er

	beskrevet i planmaterialet.
4. Stedstilpasning: Viktig at ny bebyggelse blir vurdert med hensyn til nær- og fjernvirkning. Skal vise maksimalt utbygd planområde. Mener det generelt er positivt at det fortettes i stedet for at det «tas hull» på nye områder. Bemerk likevel at fortettingsprosesser kan sette på press på andre arealer som gir området kvaliteter. Det er i denne sammenhengen viktig at parkering legges under bakken slik illustrasjonene viser.	Planmaterialet viser illustrasjoner. I planbeskrivelsen er det også redegjort for hvordan illustrasjonene viser maksimal tillatt utbygging i henhold til bestemmelsene. Parkeringsplasser planlegges under bakken.
5. Barn og unge: Det skal sikres hensyn til barn og unge i planleggingen. Loven stiller krav til private. Vurderingen skal redegjøre for plassering av uterom, eventuelle interne veger og adkomst til området, koblinger til eksisterende områder og sti- og løypenett.	Tas til orientering. Utbyggingsområdet i seg selv er ikke spesielt verdifullt for barn og unge i dagens situasjon. Det viktigste i denne sammenhengen er at løypenettet og forbindelser omkring vil videreføres.
6. Universell utforming: Det skal redegjøres for universell utforming, både for bebyggelse og for uteområder. Dette inkluderer gode bestemmelser for tilgjengelige boenheter og universell utforming av uteområder.	Krav til universell utforming følger hovedsakelig av TEK17, men beskrives overordnet. Det stilles ikke særskilte bestemmelser om krav til tilgjengelige boenheter eller universell utforming av uteområder.
7. Klima og miljø: Klimatilpasning og utslippsreduksjoner må sees i sammenheng der det er relevant. Det er viktig å planlegge for løsninger som både reduserer utslippene og reduserer risiko og sårbarhet som følge av klimaendringer.	Forhold til nærliggende bekk er ivarettatt, og overvannshåndtering er vurdert etter gjeldende regelverk. I planbestemmelsene er det angitt at det skal dokumenteres hvordan energitekniske løsninger/fornybare energikilder er planlagt benyttet.
Vassdrag:	
8. Fylkeskommunen har ingen merknader angående dette, siden det kun handler om å inkludere deler av den allerede regulerte og opparbeidede Søre Slåbekken. Påpeker likevel at bekken har en uheldig utforming med hensyn til vassdragsmiljø gjennom området, da den er kanalisert og erosjonssikret. Påpeker at dette ikke er direkte relevant for planarbeidet som startes opp nå.	Tas til orientering. Området/formålene for bekken påvirkes ikke av planforslaget.
Kulturarv:	
9. Ingen merknader, men ber om at det innarbeides bestemmelser knyttet til sikring og varsling dersom det oppdages automatisk fredede kulturminner.	Tas til følge. (En slik bestemmelse er i arealplan i utgangspunktet unødig da den uansett følger av kulturminneloven.)
Samferdsel:	
10. Forventer at det gjøres tilstrekkelige trafikale og trafiksikkerhetsmessige vurderinger. Forutsetter at eventuelle behov for trafikale tiltak innarbeides i plankart og bestemmelser og at det stilles rekkefølgekrav som sikrer gjennomføring.	Tas til etterretning. Beskrevet i planbeskrivelsen kap. 6. Siktlinjer er påført plankartet.

Merknad nr / fra:	2 / Statsforvalteren i Innlandet
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
Nasjonale mål og føringer:	
• Tilrettelegging for medvirkning i planprosessen,	De generelle innspillene tas til orientering og

jf. § 5-1 i plan- og bygningsloven • Reduksjon av klimagassutslipp, og omlegging til miljøvennlig energi, jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning • Tilpasning til klimaendringer, jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning • Vurdering av virkninger for naturmangfold, jf. §§ 8 til 12 i naturmangfoldloven • Universell utforming av uteareal og bygninger, jf. §1-1 i plan- og bygningsloven • Tilstrekkelige og egnede leke- og uteoppholdsareal for barn og unge, jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, rundskriv T-2/08 og veilederen Barn og unge i plan og byggesak • Sikring av miljømessig forsvarlige fellesløsninger for avløp og vannforsyning • Forsvarlig massehåndtering, jf. § 7 i forurensningsloven og forurensningsforskriften • Utbygging tilpassa landskap og omgivelser, jf. Europarådets landskapskonvensjon • God by- og stedsutvikling, jf. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	følges opp i planforslaget.
Samfunnssikkerhet og beredskap: Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av risiko- og sårbarhetsanalyse. Forutsetter at Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-5/18- Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling blir lagt til grunn. Forutsetter at føringer gitt i lovverk og forskrifter blir overholdt. Det skal i alle planer etter plan- og bygningsloven gjøres rede for hvilket kunnskapsgrunnlag som legges til grunn for planleggingen. Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn.	ROS-analyse er utarbeidet. Spesielt forholdet til flomfare og overvannshåndtering er vurdert. Viser til ROS-analyse og øvrig planmateriale.

Merknad nr / fra:	3 / Statens vegvesen
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. I denne typer saker viser SVV til at de har nasjonalt ansvar for å påse at trafikkisikkerhet og klima- og miljøhensyn ivaretas.	Tas til orientering. Viser til planmaterialet
2. Opptatt av at hensynet til trafikkisikkerhet for skiløpere, gående og syklende vektlegges i vurderingene, og at det tas hensyn til trafikkisikkerhet ved planlegging av veger og løyper. anbefaler at veier og kryss/avkjørsler utformes iht. håndbok N100.	Tas til orientering. Viser til planmaterialet.

Merknad nr / fra:	4 / NVE
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:

1. Viser til at det er utfordringer knyttet til vannhåndtering i Hafjell, og NVE oppfordrer til å sette av tilstrekkelig areal til håndtering av både vassdrag og overvann. Viser i den forbindelse til kommunens kartlegging av vassdrag og dreneringslinjer/flomveier i kommunedelplan for Øyer sør og til NVEs veileder om overvann i arealplaner.	Tas til orientering. Viser til tidligere og medfølgende utredninger/beskrivelser av forholdet. Blant annet er det gjort omfattende arbeider med analyse/vurderinger (Multiconsult) og oppgraderinger i bekkene i og rundt Mosetertoppen de senere år.
---	---

Merknad nr / fra:	5 / Lillehammer region brannvesen
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Ingen innvendinger til plan, men minner om adkomst og etablering av tilstrekkelig slokkevann. Viser til relevante føringer i pbl. og LRBVs veileder. Viser i tillegg til at der det monteres piper og ildsteder må det sikres tilstrekkelig adkomst for feier på tak med montering av takstiger.	Tas til orientering
2. Parkeringskjellere må vurderes iht. TEK 17 §11-17. Det fremkommer i brannvesenets risikovurdering økt risiko ved innsatser med brann i parkeringskjellere. Det bes om at det stilles krav om automatiske slokkeanlegg- og brannvarslingsanlegg samt krav utover TEK med mekanisk brannrøyk ventilasjon i alle parkeringskjellere. Dette på grunn av relativ lang utrykningstid for brannvesenet.	Tas til orientering. Lagt til bestemmelse om dette forholdet.
3. Brannrådgiver/utbygger anmodes om å kontakte brannvesenets forebyggende avdeling ved detaljplanleggingen.	Tas til orientering.

Merknad nr / fra:	6 / Vevig
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Vevig har nettanlegg innenfor planområdet og ber om at utbygger tar kontakt for å avklare evt. behov for flytting/omlegging.	Tas til orientering. Eksisterende trafo videreføres med formål. Det er mulighet for å etablere trafo på utbyggingsområdet ved behov.

Merknad nr / fra:	7 / Tommy Petterson
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Er undrende til planene om høyhus som skiller seg helt fra bebyggelsen rundt. Har forståelse for behovet for fortetting, men mener den må kunne gjøres på en mer fornuftig måte. Mener byggehøydene vil forsømme karakteren på området. Viser også til at området er på en høyde/kolle. Ber om at Øyer kommune reduserer planlagt høyde til maksimalt to etasjer.	Viser til planforslaget med illustrasjoner som er revidert etter varsel om oppstart. Forslagsstiller mener tiltaket nå fremstår med fornuftig utnyttelse og byggehøyder. I illustrasjonsmaterialet vises sammenheng med allerede regulerte områder på «Utsikten». Dette prosjektet vil videreføre konsentrert bebyggelse nærmest «Utsikten». Planmaterialet er også justert etter innspillene ved varsel om oppstart og forslagsstiller mener det harmonerer bedre med omkringliggende omgivelser enn tidligere illustrerte prosjekter.

Merknad nr / fra:	8 / Lone Gaedt og Peter Lindum Jensen
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:

1. Viser til pbl. §29-2 og beskriver at tiltaket vil gjøre at området mister sitt helhetlige preg fordi byggverket ikke har noen visuelle kvaliteter og langt fra harmoniserer med omgivelsene. Viser til at bygget plasseres midt i utsiktsbildet for felt 8 og 9. Mener videre at 60-65 leiligheter, utbygging på Utsikten, samt de endrede veiforhold er kritikkbare fordi de ikke stemmer overens med gjeldende plan som de øvrige tomteeierne er henvist til. Henstiller kommunen om å ikke tillate tiltaket.	Pbl. § 29-2 gjelder byggesaksdelen av plan- og bygningsloven – dette er reguleringsplan. Vi viser til planforslaget med illustrasjoner som er revidert etter varsel om oppstart. Det er også redusert antall enheter. Endring av vegen Kronrøysa gjør stigningen bedre.
--	---

Merknad nr / fra:	9 / Kenneth Fredriksen 10/ Espen Brettås 11/ Håvard Woldstad 12 / Stian Skrefsrud 13a/Veronica Strøm
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Er negativ til planene siden det vil stå i skarp kontrast til det nåværende inntrykket i området og landskapet, samt at den foreslåtte utbyggingen vil medføre stor og urimelig ulempe for mange av de etablerte hyttene i området.	Området var en del av planprosessen før øvrige tomter i FB9 ble solgt. Det vises til bebyggelsen på «Utsikten» som er regulert/godkjent i tilstøtende plan. Denne vises også i illustrasjonsmaterialet som medfølger planforslaget for å gi helhetsinntrykk av foreslått og eksisterende reguleringsplaner.
2. Det må forventes at planene for det aktuelle området må være i samsvar med «Reguleringsplan for Mosetertoppen». Viser til at det fremgår tydelig at det skal være enkelthytter og en boenhet pr. tomt. Viser også til andre bestemmelser.	Generelt sett er det tillatt å foreslå reguleringsplan som ikke er i henhold til gjeldende planverk. I dette tilfellet gjennomføres prosessen som ordinær reguleringsplan med politisk behandling på to nivåer i Øyer kommune.
3. Hensyn til områdets helhetlige preg og visuell kvalitet: Viser til at økt mønehøyde og utnyttelsesgrad gir annet inntrykk enn nåværende situasjon. Viser til at ny bebyggelse vil danne en markant vegg og ta utsikt. Viser til pbl §29-2 om hva som er god visuell kvalitet med bla. størrelse, synlighet utforming, dimensjonering, formuttrykk, materialbruk og fargevalg. Mener planene ikke tilfredsstillende pbl. §29-2.	Pbl. §29-2 omhandler byggesak og ikke plansak som dette er. Viser for øvrig til planmaterialet for beskrivelse og bestemmelser knyttet til disse forholdene som må ivaretas i byggesak.
4. Bruk av kotehøyder: Beskriver at det står i varslingsdokumentene at det skal benyttes kotehøyder i stedet for mønehøyder og at dette er vedtatt. Viser til at vedtaket det vises til ble kjent ugyldig og opphevet av Fylkesmannen i 2018. Mener det må benyttes mønehøyder i denne planen også, slik at det er i tråd med helhetsinntrykket for området.	Tas til orientering, det medfører riktighet at det ikke er et gyldig vedtak. Kotehøyder er nyttig verktøy for å vise tillatte bygningshøyder i fallende terreng som her, på en entydig måte. Dette er beskrevet i planbeskrivelsen.
5. Høyder på bebyggelse: Mener eventuelle bygg bør oppføres med maksimal mønehøyde 6,35 meter som tilstøtende planer.	Mønehøyde (moh.) vil være varierende langs bebyggelsen. Bygningene vil fra nedsiden ha mønehøyde ca. 12m fra lokk på p-kjeller, men fremstår lavere for de bakerste bygninger som får sokkeletasje.
6. Utbyggers argumentasjon knyttet til fortetting:	Området vurderes som egnet for fortetting i

Viser til at den foreslåtte reguleringen er drevet med henvisning til et ønske fra kommunen om fortetning. Viser videre til at kommuneplanen for Øyer har som utgangspunkt at det skal føres en bærekraftig og restriktiv hyttepolitikk, og om man skal tillate større fortetning enn den overordnende reguleringsplanen for området må det skje slik at det ikke er til urimelig belastning og/eller sjenanse for verken naturen eller eksisterende beboere/grunneiere. Mener at i den grad fortetning skal etterstrebes må det skje innenfor en fornuftig utnyttelsesgrad, høyder som er i tråd med de øvrige bestemmelsene og med utforming og plassering som harmonerer med øvrig bebyggelse i området.	større grad enn med frittliggende tomter. Det kan i den sammenheng vises til «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 og punkt 57 som handler om at fortetting skal foretrekkes fremfor å ta beslag på nye områder. I illustrasjonsmaterialet vises sammenheng med allerede regulerte områder på «Utsikten». Dette prosjektet vil videreføre konsentrert bebyggelse nærmest «Utsikten». Planmaterialet er også justert etter innspillene ved varsel om oppstart og forslagsstiller mener det harmonerer bedre med omkringliggende omgivelser enn tidligere illustrerte prosjekter.
7. Utbyggers rolle i planprosessen: Viser til at det er klart av utbygger har sterk kommersiell interesse av prosjektet. Antar at for utbygger så er alle andre hensyn som utgangspunkt underordnet de kommersielle hensynene. Forventer at kommunen ved behandling viser spesiell aktsomhet for å sikre en balansert saksbehandling og helhetlige løsninger.	Utbygger/forslagsstiller har et overordnet blikk av utviklingen på Mosetertoppen. Saksbehandlingen i Øyer kommune er formell uten utbyggerpåvirkning.
8. Naboers rolle i planprosessen og befaring: Forventer spesielt tilrettelegging for deltakelse for berørte naboer/gjenboere på FB8 og FB9. Krever at det gjennomføres fysiske befaringer av planområdet før planforslaget kan besluttet. Ønsker dette så tidlig i planprosessen som mulig, gjerne sammen med plan- og miljøutvalget.	Vurderes i samråd med Øyer kommune i høringsperioden.

Merknad nr / fra:	13b / Veronica Strøm
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Mener planene om å bygge høyhus i et område med frittliggende fritidsbebyggelse er mildt sagt hårreisende. Viser til at de som har kjøpt hytte på dette feltet har gjort det fordi det er fantastisk utsikt og karakteren er enkeltstående hytter.	Tas til orientering. Mosetertoppen har siden utbyggingen startet hatt en masterplan/overordnet plan som omhandler både konsentrert og frittliggende bebyggelse.
2. Viser til at tomten på dette grusomme prosjektet ligger slik at høyhusene vil danne en vegg som blokkerer for all utsikt mot nord. Mener det vil ødelegge for alle hytter i felt 8 og 9.	Forslagsstiller mener det ikke vil ødelegge for alle hyttene i felt 8 og 9. Viser til 3D-modell og bildekollasjer.
3. Viser til at det allerede er tillatt bebyggelse av enorme mengder leilighetsblokker rundt om i området, der alle ikke er solgt. Lurer på hvorfor det skal være nødvendig å ødelegge nok et område med enda flere leiligheter. Uforståelig til at kommunen er villig til å ødelegge noen av de få områdene som fortsatt er fine.	Tas til orientering. Forslagsstiller gjør egne vurderinger av hvilke prosjekter som prioriteres når. Planleggingen av prosjekter foregår i stor grad uavhengig av salg på øvrige prosjekter.

Merknad nr / fra:	14 / Stig Myklebust og Wenke Falkman
--------------------------	---

Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Flagger bekymring rundt utbyggingsaktiviteten som går på bekostning av natur og dyreriket.	Dette området utgjør en svært liten del av den totale utbyggingen på Mosetertoppen, inne i allerede utbygde områder. Det er ikke spesiell verdifull natur på utbyggingsområdet.
2. Stiller spørsmål til utformingen av byggene som ikke er i samsvar med etablerte hytter i området, størrelsen på utbyggingen med tanke på kapasitet i infrastrukturen og skisystemet og den totale harmonien med tanke på store inngrep i natur.	Tas til orientering. Viser til planforslaget som beskriver konsekvenser for disse temaene.

Merknad nr / fra:	15 / Inge Myklebust
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Har i utgangspunktet forståelse for fortetning, men mener planene skiller seg helt ut fra den nåværende utbyggingen. Mener det må være mulig å gjennomføre fortetning som hensyntar nåværende hytteiere sine interesser, og på minst mulig måte reduserer bokkvalitet og trivsel for de som allerede har hytte i området.	Dersom området rundt Utsikten (regulert, ikke utbygd) og mot skistadion ses under helhet skiller ikke dette prosjektet seg nevneverdig ut.
2. Viser til kommunedelplanen som beskriver at kvaliteten på hyttefelter ikke skal påvirkes ved anleggsutvikling av fritidsboliger på eksisterende hyttefelt. Ber om at høyden reduseres for å ivareta hensynet til naboene.	Prosjektet er nedskalert etter illustrasjoner som medfulgte varsel om oppstart.

Merknad nr / fra:	16 / Mads Kristensen
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Mener skissene viser bygningsmasse som er ruvende i terrenget. Viser til eksisterende høydebestemmelser og at dette prosjektet vil være ruvende.	Tas til orientering. Prosjektet er justert og nedskalert etter varsel om oppstart.
2. Mener tunform på bebyggelse vil øke sjenansen for øvrig bebyggelse, og byggehøyden vil fremstå som en vegg.	Tas til orientering.
3. Viser til utnyttelsesgrad på 35%, og at det er svært høyt. Mener utnyttelsesgraden gjør at bygningenes plassering vil være av vesentlig betydning for å ivareta øvrig bebyggelse.	Tas til orientering. Forhold til utnyttelsesgrad er beskrevet i planmaterialet.
4. Viser til at det er øvrige områder ved Mosetertoppen som har høye bygninger, og at det bør utredes hvor det skal tillates høye bygg i området.	Bygningene vil være maksimalt 12m møne fra planert terreng. Dette utgjør tre etasjer pluss eventuell utnyttelse av sokkel/planert terreng foran bygningen.
5. Viser til pbl. §29-2 og at det aktuelle planforslaget vil bryte med kravet om gode visuelle kvaliteter i forhold til omgivelsene. Mener forslaget fremstår å være av en art som det ikke er anledning til å oppføre på aktuelt sted.	§29-2 gjelder byggesak.

Merknad nr / fra:	17 / Vidar Lundberg
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Mener høyde på bygg virker være alt for høy	Prosjektet er justert etter varsel om oppstart,

iht. eksisterende regulering og hva som har blitt forelagt av regulering og derav blitt lagt til grunn av samtlige tidligere kjøpere av tomter og bygg på felt 9. Det vil vesentlig forringe verdi for samtlige hytteeiere på felt 9 og i særlig grad de nærmeste berørte parter.	viser til revidert materiale. Revidert materiale tilpasser bebyggelsen i større grad mot eksisterende frittliggende tomter.
2. Mener det ikke er grunn til å gi avvik eller ytterligere tillatelser i denne saken, og at kommersielle interesser til en part ikke skal gå ut over andre parter som allerede har inntatt kommersielle posisjoner basert på gjeldende regulering.	Saken følger ordinære saksbehandlingsregler for reguleringsplan.
3. Viser for øvrig til at felt 9 er etablert og naturlig hyttefelt med gitte høyder og tomteutnyttelse, og at leilighetsbygg passer svært dårlig inn.	Området ligger i direkte tilknytning til krysset ved Utsikten og mer konsentrert bebyggelse mot Mosetertoppen skistadion.

Merknad nr / fra:	18 / Ingrid Reinsnos Dalen
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Viser til at i reguleringsplanen fra 2016 ble det forstått at det skulle settes opp tre hus, men at det nå planlegges åtte hus. Reagerer på størrelsen og antall enheter, og at dette vil bli svært ruvende og passe dårlig inn.	Det planlegges nå for maksimalt seks leilighetsbygg. Viser til oppdatert planforslag og illustrasjonsmateriale.
2. Viser til at vegen skal endres, og at byggene da legges slik at utsikten fra deres tomt blir ødelagt.	Bebyggelsen samles. For bebyggelse i FB9 betyr dette at utsikten mot vest ivaretas bedre. Viser til revidert skisseprosjekt.
3. Viser til at kjellerparkering gjør at terrenget blir løftet betydelig, og bebyggelsen vil ikke bli liggende naturlig i terrenget. Viser til at tomten har forskjellige nivåer, og tror byggene blir svært ruvende med en slik løsning.	Parkeringskjelleren vil ligge under eksisterende terreng, og bebyggelsen vil senkes fra eksisterende terreng øverst på området. Arkitekt har fokusert på dette i utarbeidelsen av revidert forslag som følger planen.
4. Mener planlagt parkeringsplass på motsatt side av vei overhodet ikke passer inn.	Parkeringsplassen er tatt ut av planforslaget. Det planlegges nå kun for parkering i parkeringskjeller.
5. Viser til pbl. §29-2 som sier noe om at tiltak som sier noe om at tiltak som kan føre til at området mister sitt helhetlige preg ikke kan tillates. Mener planene ikke vil harmonisere med omgivelsene slik det er i dag, og at leiligheter vil ødelegge særpregene til de forskjellige områdene som er uheldig for alle parter.	Pbl. §29-2 er byggesaksbestemmelse. Hovedgrep av utforming avklares i pågående reguleringsplanprosess.

Merknad nr / fra:	19 / Marie B og Anders Grevstad
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Viser til at ingen tun på fjellet har mer enn to etasjer, mens det i gjeldende prosjekt legges opp til bygg på fire etasjer.	Det er redusert til tre etasjer + mulighet for sokkel i planforslaget.
2. Viser til pbl. §29-2 som flere andre øvrige naboer.	Pbl. §29-2 er byggesaksbestemmelse.
3. Beskriver at prosjektet slik det er presentert vil representere fortetning i et etablert hytteområde, med påfølgende belastning på miljø, husdyr på beite, skiløyper og alpinanlegg. Mener at med slik blokkbebyggelse vil siste rest	Det er ikke dette prosjektet som gjør at dyrelivet vil forsvinne. Dette er en del av overordnet krav om fortetting innenfor eksisterende bebygde områder.

av dyreliv forsvinne fra Mosetertoppen.	
4. Mener de åtte bygningene er plassert så tett inntil hverandre at de fremstår som fire massive bygg som hindrer siktlinjer. Beskriver at det ikke er luft mellom bygningene.	Dette er tatt til følge og prosjektet er justert til seks bygninger med tilhørende reguleringsbestemmelser som sikrer dette.
5. Viser til «ufo» på utsikten som det ikke er informasjon om.	Tidligere regulert og utenfor planområdet og behandles dermed ikke nærmere. Viser på illustrasjoner.
6. Viser til at alle terrenginngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig i henhold til reguleringsbestemmelser. Mener prosjektet vil være i strid med reguleringsplanen for området. Mener utsprenkning av garasjeanlegg sies å være voldtukt av eksisterende terreng og fjellflora.	Terrenginngrepene vil avhenge av bebyggelsen som planlegges.
7. Viser til at parkeringsareal skal regnes med i BYA, og viser til at det ikke fremgår om gjesteparkeringsplassene er regnet med i BYA slik det skal.	Bebygd areal angir det areal i kvadratmeter som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner over bakken opptar av terrenget. Reglene er definert i TEK17 med veiledning.

Merknad nr / fra:	20 / Richard Støen
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Mener tiltaket harmonerer dårlig med eksisterende omgivelser og bebyggelse, og at hensynet til naboer ikke er ivarettatt godt nok. Viser til pbl § 29.2	Tas til orientering og viser til planforslaget/planbeskrivelsen.
2. Viser til at felt 8 og 9 i dag består av homogen bebyggelse i form av hytter som i seg selv er bygget etter svært begrensede gesims- og mønehøyder. Mener tiltaket derfor fremstår altfor voldsomt og inngripende, og tap av utsiktsforhold og markedsverdi for nabohyttene.	Det er forståelse for dette, samtidig som det i planprosessen for FB9 var foreslått en annen type bebyggelse på de nederste feltene. Forslaget nå er sett i sammenheng med tidligere regulert bebyggelse på Utsikten.

Merknad nr / fra:	21 / Jon Fredrik Alfsen
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Ser at det planlegges fire etasjer der det er krav om maks. gesimshøyde på alle hytter som er langt under fire etasjer. Mener karakteren vil endre seg til urbant område og ødelegge utsikten for mange hytter.	Tas til orientering og viser til planbeskrivelse/øvrige kommentarer. Redusert til tre etasjer (+ ev. sokkel i fremkant) i planforslaget.

Merknad nr / fra:	22 / Roger Broen
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Ønsker utvikling av tomta velkommen, men mener det er feil å bygge leilighetsbygg på tomta som fremstår som en kolle. Mener det vil ruve for mye i terrenget, og at det bør kreves samme mønehøyde som hyttene/byggene på FB8 og FB9. Viser også til pbl. §29-2	Inngrepene vil i hovedsak være utsjaktning til parkeringskjeller, slik at ny bebyggelse vil plasseres langs høydedraget med redusert høyde nedover.
2. Mener det blir for mange biler/personer på et så lite område med tanke på at prosjektet vil generere mer trafikk enn alle hyttene på FB9 til sammen.	Trafikk håndteres i nedre del fra x-krysset under «Utsikten». Gir ikke biltrafikk oppover i feltet. Viser til planforslaget med overordnede beregninger.

3. Viser til at det er gjort en god jobb med utvikling av Mosetertoppen – men ønsker at dette arealet planlegges slik at det passer inn i dagens omgivelser på FB8 og FB9.	Det er gjort grep etter innspill, bla. tatt ned en etasjehøyde.
--	---

Merknad nr / fra:	23 / Stian Nygård
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Mener foreslått arkitektur bryter fullstendig med eksisterende hyttelandskap, og at prosjektet bør utføres i samme stil som eksisterende hytter – dvs. i tømmer og med torvtak.	Det stilles krav om utforming/fasader og tak. Viser til reguleringsbestemmelser.

Merknad nr / fra:	24 / Erik Means
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Vil uttrykke dyp misnøye og protest mot initiativet. Mener området mister sitt helhetlige preg av prosjektet, og viser til pbl. §29-2	Tas til orientering. Området foreslås som en del av fortetningsstrategi ved eksisterende knutepunkt.
2. Mener større leilighetskompleks kan være et godt alternativ der det allerede er næringsaktivitet og større konstruksjoner. Viser for øvrig til at konstruksjonen som er foreslått oppført over utsiktstårnet vil være ødeleggende for de vakre omgivelsene.	Tas til orientering. V/SKT/N og V/N/P er tidligere regulert.

Merknad nr / fra:	25 / Morten Braastad Aune
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Mener det er grunnleggende at utbyggingen, især i en så sentral del av området retter seg etter denne faktiske utbygging som har funnet sted de siste årene hva gjelder høyder, tomteutnyttelse og estetikk/byggeuttrykk. Håper det eksempel kan åpnes for en mer tradisjonell utforming og materialbruk som ellers er fremtredende i området.	Viser til krav i bestemmelser om utforming/fasader.
2. Mener planskissene medfører at utsiktspildet til Gudbrandsdalen endres og at det dannes en vegg foran utsikten. Mener heller selve «Utsikten» kan åpnes for å bli «spenstigere», men at prosjektområdet bør utvikles mer helhetlig i tråd med utbyggingen på FB8 og FB9	Viser til 3D-illustrasjoner. Området vil inngå i utviklingen av utsikten som nærmeste nabo, og forslagsstiller mener det er riktig å fortette her ved en gradvis overgang mellom frittliggende fritidsbebyggelse og fremtidig bebyggelse på «Utsikten» (se illustrasjoner for mulig utnyttelse av «Utsikten»).
3. Forundret over at vegtraseen planlegges flyttet og påstår den vil bli lite oversiktlig og bratt.	Viser til vegtegninger. Traseen blir lengre, mer oversiktlig og slakere kurvatur både horisontalt og vertikalt

Merknad nr / fra:	26 / Eirik Lauglo
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Mener forslaget bryter med eksisterende bebyggelse i området. Fire etasjer vil være uharmonisk og området ligger på et høydedrag som vil være til betydelig sjenanse for naboer i området. Bemerkes også at området som helhet har blitt solgt inn som hytteområde.	Redusert fra fire til tre etasjer (+ ev. sokkel) i forslag. Viser til medfølgende illustrasjoner.
2. Viser til at forslaget bryter med kommunens	Dette planforslaget er en ordinær

egen plan for området, og mener det vil være et stort problem om man ikke har noe forutsigbarhet hva gjelder utbyggingsplaner i Øyer kommune.	reguleringsplan som følger de krav som stilles til høring og politiske vedtak.
3. Mener infrastrukturen rundt området allerede er høyt belastet og at prosjektet vil gi økt trafikk og infrastrukturbelastning.	Trafikale konsekvenser er beskrevet i planforslaget.