

## SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 22/1749

### PLANID 102 D - HAFJELL 950 - 2.GANGS BEHANDLING (SLUTTBEHANDLING)

---

Saksbehandler: Wenche Hagestuen Dale Arkiv: REGL 102D

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
34/24	Plan- og miljøutvalget	13.06.2024
88/24	Kommunestyret	20.06.2024

#### Vedlegg:

Planbeskrivelse, datert 31.06.2023  
 Reviderte planbestemmelser, datert 31.05.24  
 Reguleringsplankart, datert 31.03.23

#### Merknader:

Vedlegg A: Tematisk vurdering av innkomne private merknader  
 Vedlegg B: Utskrift av innkommende merknader, myndigheter  
 Vedlegg C: Utskrift av innkommende merknader, organisasjoner  
 Vedlegg D: Utskrift av innkommende merknader, private  
 Vedlegg E: Forslagsstillers tilbakemelding på utvalgte merknader  
     Vedlegg 1: Norconsult – Trafikkanalyse – besvarelse på innsigelse Statens vegvesen  
                     (rapport Hafjell950 – Trafikale vurderinger, ver 04)  
     Vedlegg 2: Structor – notat til NVE sin merknad  
     Vedlegg 3: Structor – Notat veitrafikkstøy fra veiadkomst  
     Vedlegg 4: Wiersholm – Juridisk vurdering av Hafjelltoppen Velforening sin merknad  
 Schjødt – Tilsvar supplerende merknader – PlanID102D, datert 08.05.24  
 Wiersholm – Kommentarer til supplerende merknader, datert 23.05.24  
 Trafikkanalyse, Norconsult Norge AS, 05.01.24  
 Solstudie  
 ROS-analyse, datert 31.03.23  
 Situasjonsplan, datert 27.03.2023  
 Oppriss, datert 27.03.2023  
 Fakkelparken, konsept  
 Konsekvensutredning av landskapsbilde og terrenginngrep, datert 13.01.2023  
 Teknisk veiplan, datert 14.03.2023  
 Tamarapport alternativer for adkomst (Structor), datert 26.01.2023  
 Trafikkanalyse (Norconsult), datert 25.05.2022  
 Konsekvensutredning overvann, datert 06.01.2023  
 Oversiktsplan overvannshåndtering, datert 28.11.2022  
 Hafjell950 - prinsipløsninger VA, datert 13.01.2023  
 Overordnet brannkonsept, datert 26.09.2023  
 KU naturmangfold planområde, datert 15.03.2022  
 KU naturmangfold tilførselsvei, datert 22.09.2022  
 Vurdering av myr, del av KU naturmiljø, datert 21.02.2023  
 Geotekniske vurderinger skisseprosjekt, datert 19.01.2023

Notat georadarkartlegging, datert 17.02.2023  
Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan, datert 30.08.2022  
Miljø og bærekraftstrategi Hafjell950  
Hafjell950 – Energibehov, datert 14.12.2022  
Notat infrastruktur og strømtilførsel, datert 06.01.2023

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Samlet saksfremlegg 1. gangs behandling  
Handelsanalyse KDP Øyer sør

**Sammendrag:**

Reguleringsplan for Hafjell 950 er utarbeidet med utgangspunkt i kommunedelplan for Øyer sør (2007) og gjeldende reguleringsplan for området, Hafjelltoppen Hyttegrenn. Planområdet er i dag regulert til hotell med tilhørende anlegg. Totalt utgjør planområdet ca. 19 dekar. Formålet med planarbeidet er å detaljregulere arealet på og ved Gaiastova, slik at Hafjell 950 skal utvikles til en helårsdestinasjon og være et av 4 knutepunkt i Hafjell. Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplanen vedtas iht plankart datert 31.03.23 og planbestemmelser datert 31.05.24 inklusiv foreslåtte endringer.

**Saksutredning:**

HENSIKT

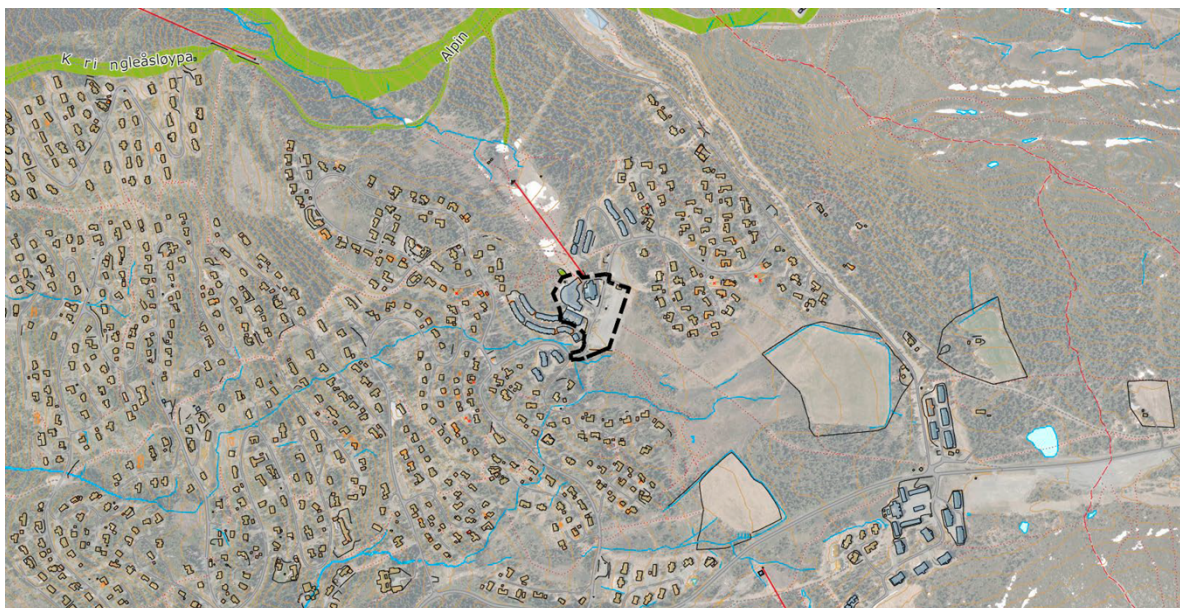
Formålet med planarbeidet er å detaljregulere arealet på og ved Gaiastova slik at Hafjell 950 skal utvikles til en helårsdestinasjon og være et av 4 knutepunkt i Hafjell. Eier har ambisjoner om å utvikle Gaiastova til en av Nordens mest fremragende høyfjellsdestinasjoner. Målet er å tilby gjestene og besøkende et unikt og rikt tilbud på opplevelser og service. Planområdet utgjør ca. 19 dekar.

FORSLAGSSTILLER

Planen er utarbeidet av Areal+ og SQM på vegne av Gaiastova AS.

BELIGGENHET OG ADKOMST

Hafjell 950 er planlagt hvor Gaiastova ligger i dag og det vil kun bli bygget på eksisterende bebygd areal og parkeringsareal. Lunnstadmyrvegen er adkomstvei til planområdet. Eiendommen har direkte ski inn/ut-tilknytning til Hafjell Alpinsenter og sti- og løypenettet innover i Øyerfjellet. Gaia-området er definert som knutepunkt i forslag til ny kommunedelplan for Øyer Sør.



Planområdet – dagens situasjon

### PLANSTATUS OG PLANPROSESS

Planområdet er i gjeldende reguleringsplan, PlanID 102 Hafjelltoppen Hyttegrend, regulert til *hotell med tilhørende anlegg, veg, parkering, friområde og vegetasjonskjerm*.

For nærmere omtale av planforslaget vises det til saksfremlegg til 1. gangs behandling.

I kommunedelplan for Øyer sør (2007) er det foreslåtte utbyggingsområdet avsatt til næringsformål og parkering. Det pågår revisjon av kommunedelplan (KDP) for Øyer sør. Planen ble 1. gangs behandlet 20.09.2022 og var til offentlig ettersyn i perioden 02.11.2022-20.01.2023, hvor Gaiaområdet er definert som knutepunkt. I forslag til KDP for Øyer sør - retningslinjer - heter det at knutepunktene skal:

- Underbygge utviklingen av helårsdestinasjonen Hafjell
- Ha fortetting og effektiv arealutnyttelse
- Ha fellesfunksjoner/næringsarealer for utleie/ nærbutikk mm.
- Varme senger for tilrettelegging som helårsdestinasjon
- Ha funksjon som «mobilitetsentraler»
- Inneholde et variert tilbud og aktiviteter, trafikkavvikling og møteplasser.

I høringsuttalelse til ny KDP Øyer Sør har Gaiastova AS fremmet forslag om endringer i plankartet, slik at arealformålet endres til kombinert formål og en justering mht plassering av veitrasè (forbi Hafjell 950). Kommunedelplan Øyer sør er under revisjon og er fra kommunedirektøren sendt til politisk 2. gangs behandling. Etter politisk behandling blir kommunedelplanen lagt ut til 2. gangs høring og offentlig ettersyn.

Plan- og miljøutvalget behandlet i møte 14.11.2023, sak 83/23. Det ble vedtatt å sende planforslag for Hafjell 950 ut på høring og offentlig ettersyn.

Det ble avholdt åpent plankontor 19.01.2024 på Gaiastova. Øyer kommune var arrangør og forslagsstiller var også tilstede.

Planen har etter 1.gangs behandling i november 2023 vært på offentlig ettersyn, med frist for innspill 22.01.2024. Ved fristens utløp var det kommet 199 merknader til planen, derav 1 innsigelse fra Statens vegvesen (SVV).

Alle merknader er vedlagt i sin helhet (vedlegg B, C og D) og er oppsummert og vurdert i saksframlegget. De er kategorisert i henholdsvis regional og statlige myndigheter, organisasjoner og næringsliv og private.

Det er kommet mange merknader fra private og i vedlegg A er det laget en tematisk vurdering av de innkommende merknadene, samt kommunedirektørens vurdering av merknadene.

Øyer kommune har bedt om tiltakshavers tilbakemelding på sentrale merknader. Tiltakshavers tilbakemelding er beskrevet i vedlegg E.

Forslag til reviderte reguleringsbestemmelser har benevnning vedlegg F.

#### UTBYGGINGSAVTALE

I oppstartsmøtet varslet kommunedirektøren at det ville være aktuelt å kreve en utbyggingsavtale som også forutsetter økonomisk bidrag til sentrumsringen, som er definert i Utbyggingsprogrammet fra 2008. Kommunedirektøren følger opp dette videre.

#### **Vurdering:**

Det er innkommet totalt 199 merknader. Alle merknader er vedlagt i sin helhet i vedlegg B, C og D. Merknader er inndelt i de 3 følgende kategoriene, og ligger kronologisk under tilhørende kategori:

#### Myndigheter: (5 stk.)

- 1 innsigelse fra Statens vegvesen
- 4 stk. øvrige merknader fra Mattilsynet, NVE, Statsforvalter og Innlandet Fylkeskommune

#### Organisasjoner: (9 stk.)

- 2 merknader fra kommunale selskap – GLØR og Vevig
- 1 merknad fra næringsaktør – Alpinco
- 1 merknad fra organisasjon – Naturvernforbundet
- 5 merknader fra lokale hytteforeninger
  - Hafjelltoppen Velforering, Sameiet Gaiastova leiligheter, Sandstulen Hytteforening, Sameiet Hafjelltoppen A3, Sameiet Hafjelltoppen A4

#### Private: (185 stk.)

- 185 merknader fra fritidsboligeiere – (opptelling viser flere merknader fra samme adresse/boenhet, korrigert for dette ca. 168 stk. fra unike adresser.)
  - Størsteparten av private merknader kommer fra fritidsboligeiere lokalisert på sørsiden av alpinanlegget, rundt Gaiastova/Hafjelltoppen/Hafjell Panorama.
  - 48 av merknadene er identiske med lik formulering, da dette er tekst som har blitt oppfordret til å sendes inn fra lokalt engasjerte fritidsbeboere.

#### KOMMUNEDIREKTØRENS OPPSUMMERING AV MERKNADER

#### **Kommunedirektørens overordnede vurdering:**

Innlandet fylkeskommune og Statsforvalteren i Innlandet er generelt positive til planforslaget. De påpeker at planforslaget er i henhold til utviklingen av knutepunkt i ny kommunedelplan for Øyer Sør, samt i tråd med ny regional plan for klima, energi og miljø og bærekraftig arealforvaltning. Statens Vegvesen har fremmet innsigelse knyttet til manglende analyse av kapasitet på offentlig veinett for fremtidig utbygging i Øyer. Dette antas å kunne løses basert på nytt kunnskapsgrunnlag.

Innkommene merknader fra eksisterende fritidsbebyggelse på Hafjell viser sterk motstand til prosjektet, og de ønsker ikke dette prosjektet realisert. Kommunedirektøren bemerker at flere av de private innspillene står i kontrast til innspill fra regional og statlig myndighet, som stiller seg positive til blant annet fortettingen, effektiv arealutnyttelse og valg av Lunnstadmyrvegen som atkomstvei.

Kartlegging av merknader viser at det kun er kommet 2 merknader fra innbyggere/fastboende i Øyer kommune.

#### Statens vegvesen – innsigelse:

Innsigelse er fremmet som følge av uløst innsigelse til kommunedelplan Øyer sør grunnet manglende helhetlig trafikkanalyse for Øyer. Øyer Kommune har iverksatt arbeidet med denne trafikkanalysen, samt at forslagsstiller har utarbeidet et supplerende notat. Notatet konkluderer med at Hundersetervegen og tilhørende kryss mellom E6 og Lunnstadmyrvegen har tilfredsstillende kapasitet. Kommunedirektør mener med dette at kapasitet på vegnettet er dokumentert og at trafiksikkerhet er ivaretatt. Kommunedirektøren mener derfor at innsigelsen mot planforslaget kan løses. Rekkefølgekravene er innstrammet ift. trafiksikker adkomst for myke trafikanter.

Kommunedirektøren har i brev av 17.02.2022 forsøkt å svare ut innsigelsen, slik at planen kan vedtas. Det har også vært dialog med SVV i etterkant av dette og det er utarbeidet en egen rapport *Hafjell950 Trafikale vurderinger ver 04*. SVV har i mail av 31.05.2024 signalisert at de er åpne for å frafalle innsigelsen. Dette vil bli sendt som eget brev til Øyer kommune. Rent formelt skjer dette i etterkant av vedtatt planforslag.

#### NVE:

NVE anbefaler at nødvendig areal for håndtering av overvann innarbeides i planen. Forslagsstiller har utredet løsning med flomvei nærmere. Kommunedirektøren vurderer at løsningen vil kunne håndtere flomvann like godt eller bedre enn dagens flomvei, uten å utsette bygninger og tilstøtende terreng for skade eller vesentlig ulemper. Det er foreslått en spisset formulering ift. flomvei i bestemmelsene.

#### Statsforvalteren i Innlandet:

Statsforvalter er positiv til fortetting av eksisterende arealer, og vurderer at tiltaket er i tråd med føringer i statlige planretningslinjer og med knutepunktstrategi i forslaget til ny kommunedelplan for Øyer Sør. Statsforvalter anser også valg av atkomstvei langs Lunnstadmyrvegen som hensiktsmessig. Statsforvalteren etterlyser konkretisering av tiltak for å redusere behovet for økt bilbruk. Dette er nærmere besvart av forslagsstiller.

#### Innlandet fylkeskommune:

Fylkeskommunen anerkjenner et grundig planarbeid. Fylkeskommunen er positiv til at planen fortetter eksisterende areal, at parkering legges under bakken og at det legges til rette for ulike aktiviteter. Fylkeskommunen understreker at dette er i tråd med ny regional plan for klima, energi og miljø og bærekraftig arealforvaltning. Fylkeskommunen anbefaler noen innstramminger / konkretiseringer til bestemmelsene og rekkefølgekravene, som er kommentert ut i saksframlegget.

#### Mattilsynet:

Mattilsynets bekrefter at deres tidligere innspill er ivaretatt i planforslaget.

Naturvernforbundet:

Naturvernforbundet er sterkt bekymret for utbygging inntil og delvis på Lunnstadmyra, og mener dette ikke er akseptabelt. Deres viktigste bekymring er behovet for klimatilpasning, spesielt ved å ivareta og beskytte naturlige bekker, vassdragsnaturen og myrområder som essensielle tiltak mot ekstremvær og flom. Videre uttrykker Naturvernforbundet bekymring for trafikkforhold, økt ferdsel, lysforurensning og det generelle omfanget av planene, og stiller spørsmål til prosjektets berettigelse ut fra et samfunnsnytteperspektiv som tar hensyn til etterspørsel, naturvern og klimatilpasning. Kommunedirektøren mener kravet til utredning og dokumentasjon er oppfylt og at konsekvensene er synliggjort og akseptable for å kunne gjennomføre prosjektet, og viser til at utredningene og planmaterialet har blitt positivt omtalt av Innlandet fylkeskommune og Statsforvalteren i Innlandet. Kommunedirektøren kan ikke se at merknaden fra Naturvernforbundet fører til endringer i planforslaget.

Vevig:

Vevig har informert om at det for øyeblikket ikke er ledig kapasitet i Øyer, men at det jobbes med å løse dette. Kommunedirektøren er kjent med at tiltakshaver har påbegynt prosess med Vevig ang. strømforsyning til Hafjell950, og påpeker at dette er en privatrettslig avtale som det forutsettes at tiltakshaver håndterer direkte med Vevig.

Alpinco:

Alpinco stiller seg positiv til tiltaket, og understreker viktigheten av å utvikle Gaia-området som et knutepunkt og at tiltaket vil forsterke mulighetene for videre utvikling av helårsdestinasjonen Hafjell.

GLØR:

GLØR påpeker utfordringen med å kombinere varme og kalde senger på samme område ift. renovasjonsløsning. Kommunedirektøren vurderer at nevnt problematikk vil være lite aktuell og fint mulig å løse, da varme senger i dette planarbeidet vil være tradisjonelle hotellrom med egen renovasjonsløsning (næringsavfall). Leiligheter for salg blir avgiftsbelagt som renovasjon fritidsbolig og skal levere renovasjon ved miljøtorget.

Hytteforeninger og fritidsbeboere:

Det registreres et stort engasjement blant eiere av fritidsbebyggelsen på Hafjell gjennom et stort antall merknader, fra privatpersoner, sameier og hytteforeninger. Disse stiller seg negativ til både den generelle utbyggingen i Hafjell og planforslaget for Hafjell950. Størsteparten av merknadene til Hafjell950 er fra fritidsboligeiere som har hytte/leilighet lokalisert rundt Gaiastova / Hafjelltoppen / Hafjell Panorama.

Det uttrykkes at «nok er nok» og at Hafjell har nådd en smertegrense i forhold til videre utbygging. I merknadene stiller man seg særlig kritisk til utbyggingsforslagets størrelse og omfang og valg av Lunnstadmyrvegen som atkomstvei. Flere mener at utbyggingen vil ha negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse gjennom byggeperioden, økt støybelastning, økt trafikkbelastning som forverrer trafiksikkerheten, og ødeleggelse av både natur, miljø og områdets kvaliteter. Det påpekes også at forslagsstiller mangler privatrettslige tillatelser til å gjennomføre prosjektet. Alle disse temaene er besvart og vurdert av kommunedirektøren i en tematisk oppstilling i vedlegg A.

Innbyggere / fastboende:

Ifølge kommunedirektørens oversikt er det kun kommet 2 merknader fra innbyggere/fastboende i Øyer kommune.

## Myndigheter – sammendrag og vurdering av innkomne merknader

**1.01 Mattilsynet ID: 1 11.12.2023**

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for plantehelse, fiskehelse- og velferd, dyrehelse- og velferd, mat og drikkevann. Planforslaget har tatt hensyn til deres tidligere innspill og har derfor ingen flere innspill. Mattilsynet ber om å bli orientert i det videre planarbeidet.

Kommunedirektørens vurdering:

Mattilsynets tidligere merknader er ivarettatt i planforslaget.

**1.56 Norges Vassdrags og energidirektorat ID: 56 17.01.2024**

NVE viser til overvannsplanen som følger reguleringsplanen (konsekvensutredning overvann Hafjell 959, Structor, datert 6.1.2023), hvor det fremgår at det går en flomvei langs Lunnstadmyrvegen forbi Gaiastova. NVE kan ikke se at dette er opplysninger som er innarbeidet i plankartet eller bestemmelsene.

Planforslaget foreslår å flytte Lunnstadmyrvegen som følge av utbyggingen, som også medfører at flomvegen flyttes til tilgrensende eiendom. NVE minner om at Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-1 krever at tiltak skal prosjekteres og utføres slik at byggverk, byggegrunn og tilstøtende terreng ikke utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltaket. Det vises til NVEs overvannsveileder, kapittel 4.5, med eksempler på hvordan overvann kan innarbeides i reguleringsplaner, inkludert risikoreduserende tiltak. Det oppfordres også til å benytte NVEs nettsider for mer informasjon om arealplanlegging

NVE anbefaler at nødvendig areal for håndtering av overvann innarbeides i planen.  
NVE understreker at deres uttalelse nødvendigvis ikke er uttømmende.

NVE påpeker at det er kommunen som har ansvaret for å ta nødvendige hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner, uavhengig av NVEs råd eller uttalelser.

Kommunedirektørens vurdering:

Forslagsstiller har i vedlegg E utredet løsning med flomvei nærmere, med tilhørende fagnotat fra Structor «Notat til NVEs merknad». Forslagsstiller forklarer at arealet «Annen veigrunn – grøntareal» er tenkt å betjene et kombinert formål med veiareal, vegetasjon samt blå/grønn struktur med flomveg.

Kommunedirektøren vurderer at foreslått løsning vil kunne håndtere flomvann i større grad enn dagens flomvei, uten å utsette bygninger og tilstøtende terreng for skade eller vesentlig ulemper. Kommunedirektøren anbefaler å konkretisere dette nærmere ved å tilføye følgende avsnitt i reguleringsbestemmelsene:

Pkt. 1.4 c) Annen veigrunn grøntareal (AVG):

*Det skal etableres flomveg innenfor formålsområdet AVG. Flomveg vil være en del av et større eksisterende fordrøyningsareal på Lunnstadmyra for avrenningsfeltet som er nord for planområdet.*

**1.66 Statsforvalteren ID: 66 19.01.2024**

**Arealutnyttelse:** Statsforvalteren ser positivt på økt utnyttelse av allerede utbygde områder, framfor at nye areal bygges ned. Dette er i tråd med føringer i Statlige planretningslinjer.

**Planforslag:** Statsforvalter opplyser at det er gjort grundige utredninger og vurderinger har blitt gjort angående landskap, overvannshåndtering, forurensing, naturmangfold, og energibehov, og dette danner et solid grunnlag for kommunens vurdering av planforslaget.

**Knutepunkt:** Planforslaget er etter Statsforvalterens vurdering i tråd med de føringer som ligger for utvikling av knutepunkt i forslaget til ny kommunedelplan for Øyer sør, ift. utviklingen av helårsdestinasjonen Hafjell, fortetting, fellesfunksjoner, næringsarealer, varme senger og et variert aktivitetstilbud. Planen innebærer en balansert fordeling mellom varme senger (hotell) og kalde senger (fritidsleiligheter), med rekkefølgekrav som sikrer samtidig utbygging.

**Næring:** Planforslaget åpner for inntil 1700 m2 BRA detaljvarehandel. Eksisterende dagligvare og sportsbutikk videreføres, og skiutleie utvides noe.

**Bilbruk:** Knutepunkt skal ha funksjon som "mobilitetssentraler" for å redusere bilbruk. Tiltaket innebærer blant annet etablering av gang- og sykkelvei langs Lunnstadmyrvegen, med tilkobling til «Fjellstien», samt shuttlebuss kombinert med tog. Statsforvalter savner imidlertid en konkretisering av hvordan dette utbyggingsprosjektet kan bidra med konkrete tiltak for å redusere behovet for økt bilbruk.

**Adkomstvei:** Statsforvalteren anser valget av adkomstvei, som innebærer utbedring av eksisterende atkomstvei, Lunnstadmyrvegen, som en hensiktsmessig løsning med minimalt arealbeslag. Trafikksikkerhetstiltak som utløses av trafikkøkningen er sikret gjennom rekkefølgekrav for etablering av gang- og sykkelvei.

**Myr:** Statsforvalter mener at de utredninger som er gjort og de krav som er innarbeidet i planbestemmelsene, gir etter deres vurdering et godt utgangspunkt for å redusere unødig utslipp av CO2 i forbindelse med utbygging av området.

**ROS:** Statsforvalter opplyser at ROS-analyse er i tråd med metoden beskrevet i veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging». Risikoreducerende tiltak er beskrevet i analysen og blant annet innarbeidet i planbestemmelsene.

På bakgrunn av ovennevnte anser Statsforvalter at samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige hensyn er ivaretatt i planen.

*Kommunedirektørens vurdering:*

Kommunedirektøren merker seg at Statsforvalteren er positiv til fortetting av eksisterende arealer, og vurderer at tiltaket er i tråd med føringer i statlige planretningslinjer og med knutepunktstrategi i forslaget til ny kommunedelplan for Øyer Sør.

**Tiltak for redusert bilbruk:**

Statsforvalter etterlyser konkretisering av tiltak for å redusere behovet for økt bilbruk. Dette var også tema ved behandling av planforslaget Hafjell950 i PMU-møte den 19.09.2023. Forslagsstiller besvarte deretter dette spørsmålet skriftlig til plan- og miljøutvalget (PMU). PMU valgte da enstemmig å sende planforslaget på offentlig høring. Forslagsstiller har i vedlegg E redegjort nærmere for konkrete tiltak innenfor planområdet.



Kommunedirektøren finner at planforslaget Hafjell 950 bygger opp under målsetningene i Entre Øyer, og at det kan vises til flere konkrete tiltak innenfor planområdet, eksempelvis avsatt areal til kollektivtransport (buss-stopp), taxi-holdeplass i p-kjeller, organisering av ski- og sykkelutleie samt løsning for sykkel- og skiparkering. Det er også gitt rekkefølgekrav om gang- sykkelvegforbindelse langs Lunnstadmyrvegen, som vil bidra til bedre trafiksikkerhet og tilrettelegge for at flere vil velge å gå eller sykle til knutepunktet.

<b>1.183A Statsforvalteren (Samordning av innsigelser)</b>	<b>ID:183A</b>	<b>22.01.2024</b>
--	----------------	-------------------

Statsforvalter har ansvar for å samordne statlige innsigelser til kommunen.

Statsforvalter opplyser at det er fremmet 1 innsigelse til planforslaget. Denne er fra Statens vegvesen pga. manglende trafikkutredning. Se innsigelse og vurdering nedenfor.

<b>1.183B Statens Vegvesen (Innsigelse)</b>	<b>ID: 183 B</b>	<b>15.01.2024</b>
---	------------------	-------------------

Statens vegvesen fremmer innsigelse til planforslaget. Innsigelsen gjelder manglende trafikkutredninger, og er en oppfølging av deres innsigelse til Kommunedelplan for Øyer sør datert 20.01.2023, som ikke er løst.

SVV skriver videre i sitt brev:

**Trafiksikkerhet, gående og syklende:**

Statens vegvesen anser at trafiksikkerhet innenfor planområdet er tilstrekkelig utredet og ivaretatt. Planforslaget innebærer utbedring av Lunnstadmyrvegen, samt separat anlegg for gående og syklende langs veien. De anser tiltakene som fortau og kantstopp for buss, samt 100 sykkelplasser som positivt. Tiltakene er sikret som rekkefølgekrav, og skal etableres før det gis brukstillatelse. Vegvesenet anbefaler justeringer i reguleringsbestemmelsene for å sikre disse tiltakene, som oppsummeres avslutningsvis.

**Trafikale konsekvenser:**

Statens vegvesen påpeker at det fremgår at utbyggingen vil gi en trafikkvekst på 50%. De viser til vedlagt besvarelse på spørsmål fra PMU. Statens vegvesen påpeker at forslagsstiller besvarelse fra PMU inneholder konkrete tiltak, slik som flere avganger med tog og buss og gode shuttleløsninger, men hvorav de fleste tiltakene ligger utenfor hva som kan løses i en reguleringsplan.

Statens vegvesen etterlyser besvarelse på deres innspill gitt i regionalt planforum 23.08.23 hvor de etterlyste en overordnet trafikkanalyse som belyser trafikkbelastninger på lokalvegnettet og hensynet til myke trafikanter. Denne analysen manglet.

På bakgrunn av dette ble det fremmet en innsigelse fra Statens vegvesen som er skeptisk til en så stor utbygging uten en helhetlig utredning på plass. Innsigelsen er en oppfølging av Statens vegvesens innsigelse til manglende trafikkutredninger i kommunedelplanen.

Innsigelsen kan løses dersom det utarbeides en trafikkanalyse som sier noe om forventet trafikkøkning som følge av de ulike virksomhetene som planlegges. Analysen må synliggjøre koblinger helt ut til E6, og inkludere ev. behov for utbedring av kryss, skolevei og trafiksikkerhetstiltak mm. Det er utbyggingspotensialet som reguleringsplanen legger til rette for, som skal analyseres. Videre må nødvendige trafiksikkerhetstiltak sikres gjennom rekkefølgekrav.

Alternativt må det forventes tilsvarende trafikkutredninger som utføres ifm. kommunedelplanen.

### **Konklusjon:**

Statens vegvesen har innsigelse til manglende trafikkvurderinger av planforslaget. En slik vurdering må på plass før innsigelse løses.

Statens vegvesen anbefaler i tillegg at følgende innarbeides i planen før sluttbehandling i kommunen:

- Rekkefølgekrav som sikrer etablering av anlegg for gående og syklende langs Lunnstadmyrvegen før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor området, det vil si at pkt 1.10 flyttes til punkt 1.7
- Rekkefølgekrav som sikrer etablering av sykkelparkering iht. punkt 1.3.2 d), før det gis brukstillatelse.

### Kommunedirektørens vurdering:

Trafikkanalyse:

Statens vegvesen fremmer innsigelse til planforslaget, som følge av uløst innsigelse til Kommunedelplan for Øyer Sør. Øyer Kommune har fått utarbeidet trafikkanalyse for kommuneplanområdet Øyer sør. Denne medtar fremtidige utbygginger, inkludert planforslaget Hafjell950 og vil bli offentliggjort når kommunedelplanen for Øyer Sør skal ut på ny offentlig høring. Trafikkanalysen synliggjør kapasitet, trafikkbelastning og evt. tiltak som må iverksettes ifm. trafiksikkerhet langs offentlig vegnett.

Forslagsstiller har engasjert Norconsult til å utarbeide et notat som belyser Hafjell950 sin betydning for trafikkavviklingen mellom E6 og Lunnstadmyrvegen. Notatet tar hensyn til planlagt fremtidig trafikkvekst som følge av eksisterende og fremtidige utbyggingsområder i Øyer Sør - langs Hundersetervegen.

Notatet konkluderer med at Hundersetervegen og tilhørende kryss mellom E6 og Lunnstadmyrvegen har tilfredsstillende kapasitet. Kommunedirektøren finner med denne konklusjonen at kravet til trafikkanalyse er oppfylt og at trafiksikkerhet er ivarettatt. Statens vegvesen sin innsigelse mot planforslaget Hafjell950 kan derfor løses.

### Rekkefølgekrav:

Kommunedirektøren støtter SVV sitt forslag om justering av rekkefølgebestemmelsene og har bedt forslagsstiller ta stilling til dette. Se forslagsstillerens tilbakemelding. Kommunedirektøren foreslår å ta inn forslagsstiller sine tilbakemeldinger (vedlegg E) i bestemmelsene, dette er følgende:

SVV anbefaler rekkefølgekrav som sikrer trafiksikker løsning for myke trafikanter langs Lunnstadmyrvegen før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor område, det vil si at pkt. 1.10 flyttes til pkt. 1.7. Kommunedirektøren antar SVV mener at det skal flyttes til pkt. 1.6 «Før igangsettelse» (ikke pkt. 1.7 « Før brukstillatelse»). Forslagsstiller tar dette til etterretning og foreslår at pkt. 1.10 «Trafiksikker løsning for myke trafikanter» flyttes i sin helhet til pkt. 1.6, og endrer ordlyd til:

Pkt. 1.6. d) Trafiksikker løsning for myke trafikanter

[Før igangsettelsestillatelse for grunnarbeid skal det](#) opparbeides en trafiksikker løsning for myke trafikanter langs Lunnstadmyrvegen – fra Hundersetervegen og til planområdet, ~~før byggene innenfor planområdet kan tas i bruk.~~

SVV anbefaler rekkefølgekrav som sikrer etablering av sykkelparkering før det gis brukstillatelse. Forslagsstiller tar dette til etterretning og foreslår at det legges til følgende nye punkt:

Pkt. 1.7 «Før brukstillatelse»

f) Sykkelparkering:

Sykkelparkering skal være etablert før brukstillatelse kan gis.

**1.196 Innlandet Fylkeskommune**

**ID: 196**

**26.01.2024**

Fylkeskommunen påpeker sitt ansvar for veiledning og for helhetlig samfunnsutvikling gjennom planlegging i Innlandet fylke, med vekt på ulike fagområder som kulturarv, samferdsel, friluftsliv, barn og unge, vilt, vannmiljø og universell utforming. Brevet understreker også fylkeskommunens særskilte ansvar som vegeier og grunneier i Innlandet. Fylkeskommunens vurdering av de fremlagte planene blir vurdert i forhold til eksisterende og gjeldende planer.

**Innspill fra Fylkeskommunen:**

Fylkeskommunen mener det er positivt at planen fortetter eksisterende areal, at parkering legges under bakken og at det legges til rette for ulike aktiviteter. Dette er i tråd med ny regional plan for klima, energi og miljø og bærekraftig arealforvaltning.

Illustrasjonsplan: Fylkeskommunen påpeker viktigheten av forbindelsene til omgivelsene, og etterlyser en mer detaljert illustrasjonsplan som viser og sikrer koblingspunkter til friluftsområdene rundt.

Handel: Fylkeskommunen forutsetter at det presenterte grunnlaget innenfor handel er tilstrekkelig for å kunne vurdere forslag til handelsvirksomhet sett i sammenheng med de tre resterende knutepunktene i Hafjell.

Konkretisere bestemmelser: Fylkeskommunen mener generelt at rekkefølgebestemmelser og dokumentasjonskrav for tiltak er godt ivaretatt. De anbefaler dog at planbestemmelsene konkretiseres, detaljeres og gjerne tallfestes i større grad, ift. terrengtilpasninger, bebyggelse, vei og uteområder. De anbefaler å sikre tiltak tydeligere ved å erstatte ord som «bør» med «skal» i bestemmelsene. Det vises til flere konkrete eksempler fra bestemmelsene. Fylkeskommunen anbefaler også å skille mellom type formål for bebyggelse innenfor BAA.

Kulturarv: Ingen påviste funn. Fylkeskommunen minner på meldeplikten, og ber om at konkret tekst vedr. meldeplikt innarbeides i rekkefølgebestemmelsene.

Samferdsel: Fylkeskommunen støtter behovet for trafiksikre løsninger langs Lunnstadmyrvegen for myke trafikanter gjennom rekkefølgekrav. De vurderer at pkt. 1.10 kunne vært plassert under pkt 1.7.

Klima, miljø og naturmangfold: Nye regionale planer må legges til grunn i videre planlegging. Fylkeskommunen påpeker at bekken innenfor planområdet bør ivaretas i opprinnelig løp. Fylkeskommunens er positiv til grundig utredning innenfor myr. De anbefaler at grøntareal mellom vei og myr utvides.

Samlet vurdering:

Fylkeskommunen anerkjenner et grundig planarbeid. De oppfordrer at de gode intensjonene konkretiseres i større grad i planbestemmelsene for å sikre kvalitet og inkludering i landskapet.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren merker seg at fylkeskommunen er positiv til at planen fortetter eksisterende areal, at parkering legges under bakken og at det legges til rette for ulike aktiviteter. Dette er i tråd med ny regional plan for klima, energi og miljø og bærekraftig arealforvaltning.

Den fremlagte merknaden gir et grundig og omfattende innblikk i fylkeskommunens vurderinger og konkrete anbefalinger angående reguleringsplanen for Hafjell 950 (Gaiastova).

Illustrasjonsplan:

Kommunedirektøren finner at det til planforslaget er utarbeidet et omfattende grunnlag med fagrapporter og tilhørende illustrasjonsmaterieil. Konseptbeskrivelsen viser prosjektets tilknytting til omkringliggende friluftsområder og alpinanlegget på en tilfredsstillende måte.

Kommunedirektøren mener utarbeidet materieil gir et tilstrekkelig og godt beslutningsgrunnlag.

Det er hovedsakelig 3 forbindelser som er viktig:

- Fra Hafjell 950 - mot Lunnstadmyra (naturområde og viktig skiløype mot sørøst)
- Fra Hafjell950 – mot alpinanlegget
- Forbi Hafjell950 - mellom skiløypenettet og alpinanlegget

Forbindelsene er godt illustrert i konseptbeskrivelsen og hjemlet i reguleringsbestemmelse 1.1.b).

Planforslaget gir etter kommunedirektørens vurdering tilstrekkelig grunnlag og rammer for å styre utbyggingen i området. Samtidig gir planen noe fleksibilitet for mindre justeringer/tilpasninger i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Som en ytterligere sikring foreslår kommunedirektøren følgende justering i ordlyd på reguleringsbestemmelsene:

**Pkt. 1.8 b) Utomhusplan skal minimum vise:**

**- Gang- og skiforbindelser ~~Gangareal / skiløyper~~**

Konkretisering/tallfesting av planbestemmelsene ift. terreng, bebyggelse, vei og uteområder:

Terreng:

Konsekvensutredning Landskapsbilde og terrenginngrep - belyser hvilke konsekvenser planlagt utvikling har for landskapsbildet. Det er utarbeidet 3D-visualisering av planlagt utbyggingsmønster som viser fjern- og nærvirkning av planforslaget. Fagrapporten har flere bør-anbefalinger, eks. under pkt 5 (s. 25):

*“Terrenget bør så langt det er mulig tilbakeføres eller tilpasses...”*

*“Planområdet bør revegeteres med lokal stedegen vegetasjon...”*

*“Arkitektonisk utforming på bygg bør ligne på eksisterende arkitektur i området...”*

*“Byggehøyden i området bør ta utgangspunkt i kommuneplanens knutepunktstrategi”*

Ordet “bør” er derimot ikke benyttet i bestemmelsene – her heter det:

*“pkt 1.1 Fellesbestemmelser, Funksjons- og kvalitetskrav, a) Terrengbehandling:*

*Ved alle tiltak innenfor planområdet skal det umiddelbart etter avsluttet arbeid sørges for at terrenget istandsettes med opprinnelig topplag eller tilsås og beplantes med arter som er naturlige på stedet.”*

Kommunedirektøren er enig i forslagstillers forslag (vedlegg E) i at kravet til tilpasning til omgivelsene kan skjerpes noe og foreslår slik tillegg til bestemmelse 1.1 Fellesbestemmelser:

*“Terreng skal så langt som mulig tilbakeføres eller tilpasses omkringliggende landskap slik at overgangen fremstår naturlig. Skjæringer og fyllinger skal følge samme prinsipp.”*

Vegetasjon:

Forslagsstiller har i sin tilbakemelding (vedlegg E) foreslått å tilføye følgende ordlyd i reguleringsbestemmelsene:

*Pkt. 1.3.2 Bestemmelser knyttet til underformål i BAA, f) Uteopphold og lekeplass:*

*Uteområder skal opparbeides med god kvalitet for variert, helårs bruk. Det skal opparbeides grøntarealer med stedegen vegetasjon mellom og rundt bebyggelsen, samt knytte seg til omliggende natur- og friluftsområder der det er mulig. I tilknytning til uteoppholdsarealer. Uteservering tillates.*

#### Arealformål:

Kommunedirektøren følger ikke fylkeskommunens forslag om å skille mellom ulike arealformål i plankartet. Hafjell 950 er et knutepunkt med ulike arealkategorier i de ulike etasjene. Tilsvarende arealbruks-kategori, kombinert bebyggelse og anleggsformål, er benyttet ved Mosetertoppen i reguleringsplan "Del av Hafjell skianlegg Mosetertoppen" - vedtatt 15.06.2023. Kommunedirektøren mener at reguleringsplanen for Hafjell950 gir kommunen styring med rammene i utbyggingen og kombinasjonsformålet gir prosjektet noe fleksibilitet til nødvendig innbyrdes tilpasninger/justeringer i senere detaljprosjektering.

#### Handelsanalyse:

I forbindelse med utarbeiding av kommunedelplan for Øyer sør, er det også utarbeidet en handelsanalyse. Sentrale utdrag fra denne analysen er bl.a:

*«Detaljvarehandel utenfor sentrum bør tillates kun i tilknytning til knutepunktene»*

*«Vi anbefaler at handelsetableringer på fjellet ikke blir så store at de oppleves som attraktive å reise til for andre enn de som oppholder seg i området, eller velger å reise dit av andre årsaker.»*

#### Kulturminner:

Kommunedirektøren er enig i innspill fra fylkeskommunen at bestemmelser om meldeplikt etter kulturminneloven kan innarbeides i reguleringsbestemmelsene, og foreslår følgende endring:

Pkt 1.1 Fellesbestemmelser, Funksjons- og kvalitetskrav, *m) Kulturminner:*

*Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.*

#### Samferdsel – trafiksikre løsninger langs Lunnstadmyrvegen:

Fylkeskommunen foreslår å flytte nytt punkt vedr. trafiksikkerhetsløsning (pkt. 1.10) til pkt 1.7.

Kommunedirektøren er enig i at bestemmelsene blir mer oversiktlige ved å samle rekkefølgebestemmelsene, men foreslår at kravet til trafiksikker løsning etableres før tillatelse til grunnarbeid kan gis.

Endringsforslaget betyr at Pkt. 1.10 «Trafiksikker løsning for mye trafikanter» flyttes i sin helhet til pkt 1.6 d), med følgende justert ordlyd:

*Pkt. 1.6. d) Trafiksikker løsning for mye trafikanter*

*Før igangsettelsestillatelse for grunnarbeid skal det opparbeides en trafiksikker løsning for mye trafikanter langs Lunnstadmyrvegen – fra Hundersætervegen og til planområdet.*

#### Klima, Miljø og naturmangfold - bekken og grøntareal mellom veg og myr:

Ved å legge dagens parkering under terreng, sideforskyves Lunnstadmyrvegen og overvannshåndteringen langs denne mot øst. Lunnstadmyra har en fordrøyende effekt på overvannet fra nedslagsfeltet og forsinker vanngjennomstrømmingen lengre ned i bekkeløpet. Overvann ledes i annen veggrunn.

Kommunedirektøren vurderer at foreslått løsning vil kunne håndtere flomvann i større grad enn dagens flomvei, uten å utsette bygninger og tilstøtende terreng for skade eller vesentlig ulemper. Kommunedirektøren anbefaler å konkretisere dette i reguleringsbestemmelsene 1.4 c) slik:

*Det skal etableres flomveg innenfor formålsområdet AVG . Flomveg vil være en del av et større eksisterende fordrøyningsareal på Lunnstadmyra for avrenningsfeltet som er nord for planområdet.*

## Organisasjoner og næringsliv - sammendrag og vurdering av inntømme merknader

### Organisasjoner og kommunale aktører:

<b>2.06 Vevig</b>	<b>ID: 6</b>	<b>11.01.2024</b>
-------------------	--------------	-------------------

Vevig har hatt dialog med utbygger og har presentert et effektbehov og en tentativ fremdriftsplan. Vevig har informert om at det for øyeblikket ikke er ledig kapasitet i Øyer, men at det jobbes med å løse dette.

Vevig sin merknad viser til «Notat om infrastruktur for strømtilførsel» datert 6.1.2023. Notatet er ikke oppdatert med tanke på dagens status. Det er gjennomført en større utredning for å øke kapasiteten i Hafjell og Øyer-området, der både utvidelse av eksisterende transformatorstasjoner og bygging av nye ble vurdert. Utvidelse av Hunderfossen transformatorstasjon er blitt prioritert, og Elvia har fått konsesjon for tiltaket høsten 2023. Vevig arbeider med tillatelse for kryssing av Lågen med 22 kV-forbindelser. Vevig skriver bl.a i E-post datert 22.05.2024:

*«Elvias tiltak i Hunderfossen er planlagt utført Q3 2024-Q3 2025, og Vevig planlegger å bygge sine 22 kV anlegg i denne perioden. Det forventes derfor at økt kapasitet er tilgjengelig i løpet av høsten 2025. Vevig vil holde utbyggere og kunder som står i kø orientert om fremdriften.»*

*«Med utvidelsen i Hunderfossen muliggjøres tilknytning av mer forbruk i Øyer i Vevigs nett. For større kunder (dvs. med installert effekt over 5 MW eller årsforbruk over 20 GWh) må Vevig avklare kapasitet i overliggende nett (Elvia og Statnett), hvor det kan være begrensninger.»*

*«Det er per tiden også begrenset mulighet til å knytte til ny produksjon (større enn 1 MW) i hele Innlandet pga. begrensninger i Statnetts nett.»*

For aktører som ønsker tilknytning eller kapasitetsøkning, pålegges det å betale en forholdsmessig andel av kostnadene. Hafjell 950 har ikke inngått en utredningsavtale med Vevig, og står derfor ikke i kapasitetskø. Det er heller ikke undersøkt hvordan strømforsyningen (22 kV) må forsterkes spesifikt for dette prosjektet med det skisserte effektbehovet. Med det foreslåtte effektbehovet må det også forventes betydelige forsterkninger i 22 kV-nettet fra knutepunktet ved Ensby og opp mot Gaiastova.

I tillegg påpekes behovet for flytting av eksisterende nettstasjoner, som også forsyner kunder utenfor planområdet. Flytting og omlegging av nettanlegg gjøres etter gjeldende regelverk.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren tar Vevig sitt innspill til orientering. Kommunedirektøren er kjent med at tiltakshaver har påbegynt prosess med Vevig ang. strømforsyning til Hafjell950. Dette er en privatrettslig avtale som det forutsettes at tiltakshaver håndterer direkte med Vevig.

**2.34 Alpinco / Hafjell Alpinsenter ID: 34 14.01.2024**

Hafjell Alpinsenter gir positive tilbakemeldinger på planene for Hafjell950 og har vært aktivt involvert i dialogen med prosjektledelsen. De understreker viktigheten av å utvikle Gaia-området som et knutepunkt og portal til alpinanlegget, og de ser potensialet for Hafjell950 som et fyrtårn i destinasjonen.

Hafjell Alpinsenter har selv investert tungt i området de siste årene, og de mener at prosjektet vil forsterke mulighetene for videre utvikling av helårsdestinasjonen Hafjell. De roser kvaliteten på bygg, arkitektur og aktiviteter i Hafjell 950.

Hafjell Alpinsenter påpeker at viktige servicefunksjoner må ivaretas i byggeperioden, i og med at dagens fasiliteter ved Gaia ikke vil kunne holdes i drift i perioden. Her oppfordrer Hafjell Alpinsenter til fleksibilitet, der det bør være rom for alternativ bruk av tiliggende arealer i byggeperioden.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren henstiller til at partene Hafjell950 og Hafjell alpinsenter sammen finner løsninger som kan ivareta servicefunksjonene under byggeperioden av Hafjell950. Forslag til midlertidig tiltak og anlegg skal legges fram for Øyer kommune for behandling etter plan- og bygningslovens regler.

**2.59 Glør IKS ID: 59 18.01.2024**

Renovasjonsselskapet GLØR registrerer en planlagt utbygging av ca. 100 fritidsboliger vil falle inn under kommunal renovasjon. Disse boligene vil bli betjent via det eksisterende miljøtorget, som da vil få utvidet kapasitet. Planforslaget presiserer behovet for en separat renovasjonsordning for næringsvirksomhet.

GLØR påpeker utfordringen med å kombinere varme og kalde senger på samme område, spesielt når enheter med "varme senger" er satt opp for selvhusholdning. "Varme senger" refererer til enheter som regnes som næringsvirksomhet og dermed ikke betaler kommunale renovasjonsgebyrer. Dette skaper problemer da disse enhetene i praksis blir gratispassasjerer i den kommunale renovasjonsordningen, og miljøtorgene blir underdimensjonert i forhold til antall brukere. Videre har ikke "varme" boenheter rett til å benytte gjenvinningsstasjonene som husholdningskunder, noe som er vanskelig å kommunisere og gjennomføre i praksis.

Det er lettere å få dette til å fungere dersom det er tradisjonelle hotellrom det er snakk om, og ikke leiligheter med kjøkken/ selvhushold. For å løse dette foreslår GLØR tydelige skiller i bruken av ulike avfallsløsninger.

Kommunedirektørens vurdering:

I Hafjell950 er de varme sengene knyttet til hotellvirksomheten og løses som næringsavfall. Leilighetene vil få egne seksjons-nr. og faktureres som annen fritidsbebyggelse. Renovasjon fra leilighetene skal da leveres på miljøtorget.

Kommunedirektøren vurderer at da varme senger i dette planarbeidet vil være tradisjonelle hotellrom, vil nevnt problematikk være lite aktuell og fint mulig å løse.

<b>2.168 Naturvernforbundet</b>	<b>ID: 168</b>	<b>22.01.2024</b>
---------------------------------	----------------	-------------------

Naturvernforbundet påpeker at det er kommet sterke statlige føringer ift. klimatilpasningstiltak og klimarobuste løsninger, som innebærer å ivareta åpne bekker vassdrag og myr.

Myr: Naturvernforbundet er sterkt bekymret for utbygging inntil og delvis på Lunnstadmyra, og mener dette ikke er akseptabelt og ikke må gjennomføres pga. for store inngrep i myr og i vassdragsnaturen. De stiller spørsmål på om konsekvenser for myra er godt nok utredet. De ber om ytterligere utredninger.

Bekk: Naturvernforbundet påpeker at bekk i sørenden av planområdet må bevares med vegetasjonssone, og at man unngår ytterligere lukking av bekk.

Naturvernforbundet har fremsatt detaljerte innspill angående planprogrammet og konsekvensutredningen for Hafjell 950. Deres viktigste bekymring er behovet for klimatilpasning, spesielt ved å ivareta og beskytte naturlige bekker, vassdragsnaturen og myrområder som essensielle tiltak mot ekstremvær og flom. De er sterkt imot utbyggingen på Lunnstadmyra, som klassifiseres som en myr med stor mektighet, og krever at dette området fjernes helt fra planen for å unngå irreversible skader på naturmiljøet.

Videre uttrykker Naturvernforbundet bekymring for trafikkforhold, økt ferdsel, lysforurensning og det generelle omfanget av planene. De understreker behovet for grundige utredninger av konsekvensene av utbyggingen, spesielt med tanke på de negative effektene på naturen og klimaet i området. Naturvernforbundet forventer at tiltakshaveren kan begrunne prosjektets berettigelse ut fra et samfunnsnytteperspektiv som tar hensyn til etterspørsel, naturvern og klimatilpasning.

Kommunedirektørens vurdering:

Myr og ytterligere utredninger:

I fagrapporten "Vurdering av myr, Gaiastova Hafjell" - Asplan Viak vurderes utbyggingsprosjektets effekt på myr, klimagassutslipp og vannstrømning. Rapporten er skrevet som del av KU naturmangfold (av Miljøfaglig utredning) og konkluderer med at myr under dagens parkeringsareal, samlet vil gi en konsekvensgrad av noe miljøskade. Mens myrareal 2, området utenfor plan/tiltaksområdet, vil samlet gi en konsekvensgrad av ubetydelig miljøskade.

I KU Naturmangfold (Miljøfaglig utredning) konkluderes det med at:

Det er ikke påvist naturverdier etter Miljødirektoratets instruks (2022) innenfor plangrensen. Øst for planområdet er det påvist en naturtype etter Miljødirektoratets instruks, men denne vil ikke bli berørt av utbyggingen.

Kommunedirektøren finner at det er gjort grundige undersøkelser av tilstanden på eksisterende myr, og vurdering av konsekvensene for myra. Det er i bestemmelsene både sikret håndtering av myrmassene for å unngå unødig CO<sub>2</sub>-utslipp, og for å unngå drenering av tilstøtende myrarealer. Utredningene og planmaterialet har også blitt positivt omtalt av Innlandet fylkeskommune og



Statsforvalteren i Innlandet. Kommunedirektøren mener kravet til utredning og dokumentasjon er oppfylt og at konsekvensene er synliggjort og akseptable for å kunne gjennomføre prosjektet. Kommunedirektøren viser forøvrig til vurdering gitt under «Myr» i vedlegg A.

**Bekk:**

Flomvegen forbi Hafjell950 er ikke permanent vannførende, men kun leder vann i ekstreme situasjoner/flomsituasjon. Flomløpet vil gå åpent langs Lunnstadmyrvegen og krysse under Lunnstadmyrvegen lengre ned slik som i dag. Kommunedirektøren mener hensynet til bekken, overvannshåndtering og vassdragsnatur er ivaretatt i planforslaget.

**Utvidelse av Lunnstadmyrvegen og økt ferdsel:**

Konsekvenser for naturmangfold langs Lunnstadmyrvegen er vurdert. Det er ikke påvist naturverdier etter Miljødirektoratets instruks (2022). Utvidelse av veien vil medføre ubetydelig miljøskade for naturmangfoldet.

Kommunedirektøren viser forøvrig til vurdering gitt under «vei/trafikk» i vedlegg A.

Kommunedirektøren finner hensynet til Lunnstadmyrvegen og økt ferdsel er ivaretatt i planforslaget.

**Lysforurensing:**

Forslag til reguleringsbestemmelser pkt. 1.1c beskriver hvordan lysforurensing skal være behovsstyrt og skjermet. Kommunedirektøren er enig med forslagsstiller om at bestemmelsen kan utvides til:

Det skal etableres utendørs belysning som er behovsstyrt og/eller skjermet [med hensikt i å redusere unødvendig lysforurensing til omgivelser](#).

Kommunedirektøren viser til vurdering gitt under «sol, utsikt og lysforurensing» i vedlegg A.

**Utbygging på Lunnstadmyra:**

Planforslaget dokumenterer at planlagt utbygging skjer på allerede utbygde områder. Mektigheten av myr under parkeringsplassen er dokumentert og konsekvensene er vurdert. Kommunedirektøren kan ikke se at merknaden fra Naturvernforbundet fører til endringer i planforslaget.

**Hytteforeninger:**

De 3 sameiene i nærmeste utstrekning til prosjektet Hafjell 950, henholdsvis Sameiet Gaiastova, Sameiet Hafjelltoppen Leiligheter A3 og Sameiet Hafjelltoppen leiligheter A4, uttrykker en samlet bekymring vedrørende flere tema gjennom sine merknadsbrev. Ordlyd i merknadsbrevene er tilnærmet identisk, og for oversiktens skyld er disse 3 merknadene derfor oppsummert og vurdert under ett.

Det påpekes at disse merknadene kommer fra 3 individuelle sameier.

<b>2.07 Sameiet Gaiastova leiligheter</b>	<b>ID: 7</b>	<b>05.01.2024</b>
<b>2.54 Sameiet Hafjelltoppen Leiligheter A3</b>	<b>ID: 54</b>	<b>17.01.2024</b>
<b>2.166 Sameiet Hafjelltoppen Leiligheter A4</b>	<b>ID: 166</b>	<b>21.01.2024</b>

Sameiene Gaiastova Leiligheter, sameiet Hafjelltoppen leiligheter A3 og A4 som de nærmeste naboer til Gaiastova uttrykker samme merknader for prosjektet Hafjell950. Disse merknadene omfatter følgende:

- Sameiets eiendom: Sameiet forutsetter at sameiets eiendom ikke inngår i planområdet, og at eiendom ikke benyttes til noe form for adkomst, lagringsplass, varelevering o.l. verken i byggeperiode eller etter ferdigstillelse.

- Trafikksikkerhetstiltak på adkomstvei: Sameiet påpeker at slik det er foreslått nå skal rekkefølgebestemmelse for trafikksikkerhetstiltak foreligge før byggene i planområdet tas i bruk. Sameiet mener det er fullstendig uakseptabelt at rekkefølgebestemmelser for oppgradering og trafikksikkerhetstiltak ikke tar hensyn til byggeperioden.
- Valg av adkomstvei: Sameiet mener Lunnstadmyrvegen er uegnet som hovedfartsåre til Hafjell 950, og at det må etableres en annen adkomst enn den som er foreslått.
- Byggeperiode: Som nærmeste / en av nærmeste naboer til byggeprosjektet vil fritidsleilighetene oppleve ulevelige forhold under byggeperioden. All anleggstrafikk vil ha sitt sentrum rett utenfor leilighetene. Prosjektet vil medføre betydelige konsekvenser for støy, støv, forurensing og kompliserte trafikkforhold i flere år. Prosjektets underjordiske parkeringskjeller vil innebære behov for utkjøring av enorme mengder masser forbi sameiet Gaiastovas leiligheter og på Lunnstadmyrvegen.
- Støy: Sameiet forventer at Øyer kommune følger opp sitt kommunale ansvar beskrevet i Klima og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen § 3.2.1, og sameiet forventer at kommunen sørger for at det blir gjennomført en støyutredning før endelig beslutning fattes for reguleringsplanen. Sameiet påpeker at kvalitetskriteriene for støynivå på uteoppholdsarealer også gjelder fritidsboliger.
- Parkeringskapasitet: Sameiet anser prosjektets 400 plasser som et altfor lavt antall for å kunne ivareta samlet parkeringsbehov for hotell, leiligheter, butikker, aktiviteter, dagparkering og utfartsparkering til alpinanlegg og langrennsløyper. Sameiet stipulerer et samlet parkeringsbehov til minst 700 plasser. Sameiet anser at planlagt antall kapasitet vil medføre permanent trafikk- og parkeringskaos i området. Det henvises også til «trekantavtalen» mellom Hafjelltoppen velforening, Gaiastova AS og Hafjell Alpin AS.

Sameiene Hafjelltoppen Leiligheter A3 og A4 fremmer i tillegg følgende merknader:

- Sameiene uttrykker bekymring for planens konsekvenser og mener at selv om prosjektet er innenfor gjeldende reguleringsrammer, vil det medføre betydelige utfordringer som overskrider hva som kan anses som fornuftig forvaltning av området.
- Sameiene påpeker at det i planforslaget er inntegnet varelevering til forretning/handel fra Lunnstadmyrvegen / innkjøring til deres sameie. En slik oppstillingsplass vil ikke kunne aksepteres.

Sameiet Gaiastova i tillegg følgende individuelle merknad:

- Tinglyste parkeringsplasser: Sameiet har tinglyst rett til 64 p-plasser på Gaiastova AS eiendom (155/194). Det forutsettes at denne retten opprettholdes på en akseptabel måte.

#### Kommunedirektørens vurdering:

Sameiets eiendom:

Kommunedirektøren viser til tilbakemelding fra forslagsstiller i vedlegg E, hvor det bekreftes at planområdet ikke berører de 3 sameienes eiendommer. Følgende eiendommer er innenfor planområdet: gnr./bnr.: 155/319, 155/194, 155/320, 155/194 (Gaiastova AS) og del av 155/265 (del av Lunnstadmyrvegen eid av Hafjelltoppen velforening).

Trafikksikkerhet under anleggsperioden:

Kommunedirektøren foreslår en justering i rekkefølgebestemmelsene slik at trafikksikker løsning for myke trafikanter langs Lunnstadmyrvegen skal være på plass før igangsettelsestillatelse for

grunnarbeid kan gis. Kommunedirektøren viser til nærmere vurdering gitt under «Trafikksikkerhet» i vedlegg A.

Valg av adkomstveg:

Kommunedirektøren viser til vurdering gitt under «Valg av atkomstvei» i vedlegg A.

Forhold under byggeperioden:

Kommunedirektøren viser til vurdering gitt under «Byggeperiode» og «Støy / Støv» i vedlegg A.

Støyutredning:

Kommunedirektøren viser til vurdering gitt under «Støy / Støv» i vedlegg A.

Parkeringskapasitet:

Kommunedirektøren viser til vurdering gitt under «Parkering» i vedlegg A.

Privatrettslige avtaler:

Kommunedirektøren viser til vurdering gitt under «Privatrettslig avtaler» i vedlegg A.

Prosjektets størrelse:

Kommunedirektøren viser til vurdering gitt under «Høyder, volum og arkitektur» i vedlegg A.

Kommunedirektøren vurderer forslaget i størrelse og volum å være i samsvar med intensjonene i kommedelplanen om knutepunktsutvikling av Hafjell950.

Varelevering ved deres innkjøring vil ikke aksepteres:

Avkjøring til 155/192 er regulert via 155/193. Det er i tillegg etablert atkomst fra 155/192 mot sør (retning Gaiastova) gjennom regulert grønnstruktur. Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at, så langt kommunen kjenner til, er ikke sistnevnte atkomst omsøkt eller godkjent avkjørsel til 155/192. I planforslaget er derimot det aktuelle avkjøringspunktet markert med avkjøringspil.

Plassering afterski:

Nytt anlegg må overholde støyforskriften. Kommunedirektøren kan ikke se at foreslått plassering av afterski innendørs i U1 er i strid med dette.

Trafikalt knutepunkt ved Sameiet Gaiastova vil ikke aksepteres:

Kommunedirektøren er positiv til at trafikal avvikling er plassert i sør innenfor planområdet, og anser dette som mest hensiktsmessig for trafikkavviklingen til knutepunktet og dens tilknytning til Lunnstadmyrvegen. Dette vil medføre mindre trafikk rundt friluftsforbindingene i nord.

Kommunedirektøren mener trafikksikker adkomst for sameiets beboere er ivaretatt i bestemmelsene for 1.4 a) Kjøreveg.

<b>2.177 Sandstulen Hytteforening</b>	<b>ID: 177</b>	<b>22.01.2024</b>
---------------------------------------	----------------	-------------------

Styreleder for Sandstulen Nordre Hytteforening fremmer følgende merknad i sin helhet:

På vegne av Hafjell Sandstulen Nordre Hytteforening protesterer vi på utbygging av Hafjell 950/ fakkkelbyen. Dette er et enormt prosjekt med 100 stk. fritidsleiligheter samt hotell i 5 etasjer med 100 rom. Det er og planlagt 1700m2 varehandel.

Dette i tillegg til hytter som er planlagt bygd, summen av dette vil gi en miljømessig belastning som ikke er belyst. Det er og umulig å ta stilling til et prosjekt som ikke har tatt stilling til hvilken vei som er planlagt brukt. Dessuten vil en byggeperiode på 3-5 år utgjøre en stor belastning på vei og mennesker som skal rekreasere i fjellet.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren finner at kravet til utredninger og dokumentasjon (definert i planprogrammet) er oppfylt. Det er gjort grundige vurderinger og dokumentert konsekvensene for blant annet landskapsbilde, terrenginngrep, overvann, flomvei, myr, naturmangfold, samt miljø.

Konsekvensutredning for veg og trafikk har vurdert 5 ulike atkomstalternativer. Lunnstadmyrvegen er vurdert som best alternativ, og dette er lagt til grunn i planforslaget. Dette stiller både Statsforvalteren og kommunedirektøren seg bak.

<b>2.184 Hafjell Velforening (av advokatfirmaet Schjødt) ID: 184 22.01.2024</b>
---

Hafjelltoppen Velforening (HV) består av ca. 400 fritidseiendommer på Hafjelltoppen. Advokatfirmaet Schjødt representerer Hafjelltoppen Velforening i forbindelse med planforslaget Hafjell950.

Kort oppsummert motsier velforeningen planforslaget da det ansees urealistisk, og mener det må forkastes fordi:

- Planforslaget mangler nødvendige private rettigheter og samtykker fra velforeningen og naboer, både for gjennomføringen av tiltaket og utbedring av vei. Etablering av alternativ atkomstvei innebærer uakseptabel nedbygging av natur- og myrområder.
- Forslagsstilleren, som er medlem av HV, bryter HVs vedtekter som forbyr bygging som skader utsikt for andre medlemmer.
- HV anser dette som en gigantisk utbygging som er ødeleggende for området, allmennheten og HVs medlemmer.

Velforeningen påpeker kommunens plikt til å vurdere realismen i planforslaget, herunder om de privatrettslige hindringene lar seg overkomme. HV ber kommunen stanse planarbeidet for å unngå ytterligere ressursødsling fra alle involverte parter. HV påpeker at de gjerne kan diskutere et revidert og vesentlig nedskalert planforslag med kommunen og forslagsstiller.

I merknadsbrevet vises det til paragrafer i Plan- og bygningsloven, samt vedtektene til velforeningen, som HV påpeker at planforslaget strider imot og nærmere redegjørelse av disse.

- Tiltaket: Tiltaket vil medføre sterke ulemper i form av tap av sollys, redusert utsikt, støy- og lysforurensing, ødeleggelser av natur i nærområdet og økt trafikal belastning på allerede sterkt trafikkerte veistrekninger. Disse ulempene er nærmere beskrevet i merknaden.
- Bruk av Lunnstadmyrvegen: HV påpeker at de eier Lunnstadmyrvegen, og at forslagsstiller har bruksrett til denne veien. HV påpeker at bruksretten ikke er uinnskrenket, deriblant omfattende anleggstrafikk og økt samlet bruk. HV påpeker at forslagsstiller ikke har rett til å benytte kantareal av veien, og at utbedring av veien vil derfor være utfordrende å gjennomføre.
- Omlegging av Lunnstadmyrvegen innenfor planområdet. HV påpeker at det er lagt opp til at Lunnstadmyrvegen skal omlegges til utsiden av ny bebyggelse, som vil kreve samtykke eller makeskifte. HV vil ikke samtykke til eller bidra til en slik løsning.

HV påpeker også andre følgende forhold:

- HV mener det er heller ingen andre reelle veialternativer enn Lunnstadmyrvegen, pga. naturhensyn.

- HV påpeker at det vil påføre store ulemper knyttet til støy, og at dette vil være i strid med retningslinjer for støy, både under byggeperiode og etter ferdigstillelse.
- HV påpeker at parkeringskapasiteten for utfartsparkering og allmennheten vil reduseres, og at dette strider imot blant annet trekantavtalen mellom HV, alpinksenteret og Gaiastovas, samt kommuneplanen ift. tilrettelegging for bruk av utmark.
- HV mener at planforslagets fortetting går utover områdets kvaliteter, og er i strid med kommunedelplan.
- HV anbefaler at kommunen og politisk sluttbehandling utøver et forsvarlig skjønn hvor fordeler og ulemper vektas. HV anbefaler at planforslaget forkastes.
- HV gjør kommunen oppmerksom på at et eventuelt positivt planvedtak (og senere ekspropriasjonsvedtak for gjennomføring av planforslaget) vil bli motarbeidet med alle tilgjengelige virkemidler.

HV fastholder sin motstand mot planforslaget, og forventer at Øyer kommune ikke vedtar planforslaget. HV ønsker å være en konstruktiv bidragsyter, men slik saken har utviklet seg har HV mistet tiltro til at det kan finnes kompromisser som ivaretar alle parter sine interesser. Forslaget er konfliktskapende og overhodet ikke tilpasset forholdene på Hafjelltoppen. HV anmoder nå forslagsstiller og kommunen om å avslutte planarbeidet.

Kommunedirektørens vurdering:

Anmodning om å avslutte/ forkaste planarbeidet pga. manglende privatrettslige forhold: Privatrettslige forhold faller utenfor hva kommunen skal ta stilling til i planprosessen. Kommunedirektøren mener at Hafjelltoppen Velforenings argumenter ikke er grunnlag for å stoppe politisk behandling av planforslaget. Forslagsstiller har foretatt en juridisk vurdering av de privatrettslige forhold, og besvart disse i egne vedlegg.

Bruk av Lunnstadmyrvegen som atkomstvei:

Samlet sett er veialternativ A, Lunnstadmyrvegen, vurdert som best egnet i temarapport "Alternativer for veg atkomst". Statsforvalteren i Innlandet støtter dette. Videre er kommunedirektøren enig med Hafjelltoppen Velforening at de andre veialternativene ikke er ønskelig, blant annet, på grunn av natur-/miljøhensyn, og mener Lunnstadmyrvegen er det beste atkomst-alternativet. Privatrettslige forhold vedr. bruksrett må avklares.

Påfølgende regulering for utbedring av veg-traseen mellom Hundersetervegen og Hafjell950 vil avklare hvilke hensyn og tiltak som må innarbeides, og det vil også her være forslagsstillers ansvar å fremskaffe nødvendige rettigheter.

Omlegging av Lunnstadmyrvegen innenfor planområdet:

Planforslaget legger opp til at dagens 2 eiendoms-parseller på hver side av Lunnstadmyrvegen slås sammen, og at Lunnstadmyrvegen innenfor planområdet flyttes til utkanten av bebyggelsen. En omlegging vil kreve samtykke eller makeskifte mellom Hafjelltoppen Velforening som eier av veien og forslagsstiller. Dette er privatrettslige forhold, men kommunedirektøren understreker at dette er et avgjørende grep for å kunne gjennomføre prosjektet, og for utvikling av knutepunktet ved Gaia. Det er også et viktig grep for bidrag til trafikksikkerheten langs Lunnstadmyrvegen. Kommunedirektøren er enig i at det er hensiktsmessig å samle eiendomsparcellene for bebyggelse og justere vei-traseen som i dag splitter eiendommen.

Øvrige forhold (støy, tiltakets størrelse, lysforurensing, ødeleggelse av natur, trafikk, parkering, områdets kvaliteter +):

Kommunedirektøren viser til vedlegg A, der det er gitt en vurdering for hvert av disse temaene. Anbefaling om å utøve et forsvarlig skjønn;

Gjennom planbehandlingen utøver kommunen sitt skjønn i henhold til plan- og bygningslovens regler. I kommunedelplan for Øyer Sør er Gaia-området ett av 4 knutepunkt. Knutepunktstrategien handler om høyrere arealutnyttelse og fortetting, unngå nedbygging av uberørte arealer, legge til rette for Entre Øyers intensjoner og etablering av varme senger, fellesfunksjoner og et variert aktivitetstilbud. Kommunedirektøren er av den oppfatning at planforslaget har implementert prinsippene fra knutepunktstrategien på en god måte og er i henhold til ønsket utvikling.

### **Private – sammendrag og vurdering av innkommende merknader:**

Da det er innkommet et stort omfang merknader fra private (ca. 185 stk.), er disse behandlet og vurdert tematisk i eget vedlegg (vedlegg A).

Alle private merknader er gjennomgått. Innholdet i de private merknadene er samlet i aktuelle temaer, med sitater/utdrag fra de ulike merknadene. Videre så har mange merknader tilnærmet likt budskap/ordlyd, disse kan da være representert i den tematiske oversikten med èn beskrivelse.

Det er gjort en opptelling på hvor mange av de innkommende merknadene som omhandler et definert tema, dette er angitt på det aktuelle temaet. Da det er et stort antall innkommende merknader, er denne metodikken og systematiseringen vurdert til å være mest hensiktsmessig for å gi et mest mulig korrekt og komplett oversiktsbilde.

Følgende temaer har vært mest aktuelle i de private merknadene:

#### Samfunnstema:

- Motstand mot videre utbygging og negative konsekvenser for eksisterende fritidsbebyggelse
- Vei / trafikk
- Byggeperiode og anleggstrafikk
- Støy
- Kommersielle forhold og lokalt næringsliv
- Privatrettslige avtaler
- Parkering

#### Miljø-tema:

- Natur, miljø og dyreliv
- Høyder, volum og arkitektur
- Vern av eksisterende bygg
- Sol, lys, utsikt
- Myr

Alle merknader er i sin helhet angitt i vedlegg B, C og D.

Alle tema er vurdert av kommunedirektøren, se vedlegg A.

### KONKLUSJON

SVV har i mail av 31.05.2024 signalisert at de er åpne for å frafalle innsigelsen. Kommunedirektøren tilrår at med de endringer som er foretatt etter offentlig ettersyn, er planen nå klar til sluttbehandling.

### **Innstilling:**

#### **Kommunedirektørens forslag til innstilling:**

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljregulering for Hafjell950, PLANID 102D, med plankart datert 31.03.23 og planbestemmelser datert 31.05.24.
2. Planbeskrivelsen, datert 31.06.23, må ses i sammenheng med oppdatert planmateriale og saksfremlegg for sluttbehandling.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

Åsmund Sandvik  
Kommunedirektør

Wenche Hagestuen Dale

### **Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 13.06.2024 sak 34/24**

#### **Behandling:**

*Kommunedirektørens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.*

#### **Vedtak:**

##### **Plan- og miljøutvalgets innstilling:**

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljregulering for Hafjell950, PLANID 102D, med plankart datert 31.03.23 og planbestemmelser datert 31.05.24.
2. Planbeskrivelsen, datert 31.06.23, må ses i sammenheng med oppdatert planmateriale og saksfremlegg for sluttbehandling.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

## **Behandling/vedtak i Kommunestyret den 20.06.2024 sak 88/24**

### **Behandling:**

Roar Øien (H) hadde bedt om vurdering av sin habilitet. Han har vært inhabil i tidligere behandling av saken, av prinsipielle grunner, da det er flere likhetstrekk med egne prosjekter som hans arbeidsgiver er engasjert i, i Hafjell. Roar Øien fratrådte. Det ble fremmet forslag om at Roar Øien erklæres habil i henhold til forvaltningsloven § 6, 2.ledd. Forslaget ble enstemmig vedtatt. Roar Øien tiltrådte.

### Mona S Svegården (Sp) fremmet forslag til nytt punkt 4 fra Øyer Sp:

Øyer kommune forutsetter at de privatrettslige forhold rundt bruk av Lunnstadmyrvegen løses før tiltaket kan igangsettes.

### Einar Moe (Sp) fremmet forslag til nytt punkt fra Øyer Sp:

Godkjent plan for deponi/bruk av overskuddsmasser skal foreligge før graving kan starte.

### Avstemning:

*Øyer Sp sitt forslag til nytt punkt 4 ble enstemmig vedtatt.*

*Øyer Sp sitt forslag til nytt punkt 5 ble enstemmig vedtatt.*

### **Vedtak:**

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljregulering for Hafjell950, PLANID 102D, med plankart datert 31.03.23 og planbestemmelser datert 31.05.24.
2. Planbeskrivelsen, datert 31.06.23, må ses i sammenheng med oppdatert planmateriale og saksfremlegg for sluttbehandling.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.
4. Øyer kommune forutsetter at de privatrettslige forhold rundt bruk av Lunnstadmyrvegen løses før tiltaket kan igangsettes.
5. Godkjent plan for deponi/bruk av overskuddsmasser skal foreligge før graving kan starte.