

Planrådgiver

Structor Lillehammer AS

Forslagsstiller og oppdragsgiver

Martin Bjørge

Notat

Endring av reguleringsplan for Hafjell Panorama inkl. Tobiasgruva:

Merknadsbehandling og endringer etter offentlig ettersyn

Dato

20.03.2025

Revidert

24.04.2025

Kort oppsummering fra forslagsstiller / planrådgiver om hovedinnholdet i merknadene:

- **Offentlige myndigheter:**

Statsforvalteren har ikke merknader ut over at det konstateres at planendringen er i tråd med føringer i nye Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet og utdyper at dette innebærer fortetting og økt utnyttning av et allerede utbygd hyttefelt. Viser til pkt. 3.5 i de statlige planretningslinjene, som blant annet sier at fortettpotensialet i fritidsbolig-områder skal kartlegges og utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende fritidsboligområder og utbygging i nye områder. Konstaterer også at det er utarbeidet ROS-analyse iht veileder og at nye hensynssoner for flomfare er innarbeidet iht ny flom- og overvannsvurdering fra Skred AS.

Innlandet fylkeskommune konstaterer at planen er i tråd med gjeldende overordnet plan (kommunedelplan for Øyer sør), samt at fortetting som foreslått er positivt i stedet for å ta hull på nye områder. Er enig i at økning med 15 boenheter isolert sett vil medføre en beskeden trafikkøkning. Forventer at hensyn til barn og unge og flom og overvann er ivarettatt i planarbeidet, bl.a. siden friområder omreguleres til bebyggelse, og at det er viktig å synliggjøre gode koblinger til sti- og løypenett. Ønsker at formålet BAA langs Stubberudbekken skal forsynes med bestemmelser om kantvegetasjon. Formål BAA her er i siden planens opprinnelse regulert som skiløype og endring av dette er ikke foreslått i planen. Vegetasjon er da ikke forenlig med dette formålet. De øvrige forholdene er kommentert / ivarettatt / forklart nærmere ifbm selve merknaden i det følgende.

Statens vegvesen meddeler at de ikke har merknader til planen.

NVE påpeker at fortettingen vil kunne redusere tilgjengelig areal for å håndtere flom og overvann selv om de nye tomtene som er vurdert ikke har spesiell funksjon knyttet til dette. Tilrår at kommunen vektlegger helhetlig vannforvaltning i vurderingen av planendringen. Dette imøtekommes ved at bestemmelsene suppleres med konkret krav om vannhåndtering etter tretrinnsprinsippet og lokal fordrøyning som spesifisert i flom- og overvannsrapporten til planen.

Gir videre faglig råd om at flomveger fra overvann bør markeres i plankartet som flomsone i tillegg til de beregnede faresonene, samt bemerket at Solbergbekken nordvest i planområdet er vist som GF uten hensynssone flomfare. Dette er tatt til følge og endret i plankartet.

Ønsker som fylkeskommunen at formålet BAA langs Stubberudbekken skal få bestemmelser om kantvegetasjon.

- **Private:**

Fortetting er til dels ikke ønsket blant nåværende hytteiere:

Det er ca. 250 hytter i planområdet i dag. Det er kommet 10 merknader fra private hytteiere. Enkelte er positive men en del handler om at man ikke ønsker fortetting med nye hytter / nye nabohytter.

Det er snakk om en fortettningsgrad på ca 7% i et planområde med ca 250 eksisterende fritidsboliger. Slik fortetting må vurderes å gi helt marginale virkninger for alle relevante tema som nyskapt trafikk, trafiksikkerhet, støy, landskapsbilde / fjernvirkning mm. Det vises også til de statlige føringer / Regjeringens forventninger der det anføres at fortetting og transformasjon skal vurderes før nye utbyggingsområder settes av, kfr også Statsforvalterens og fylkeskommunens merknader.

1 Innkomne merknader ved offentlig ettersyn

Frist for uttalelser ved offentlig ettersyn var 11.mars.2024. I varslingsperioden kom det inn 14 merknader, derav 4 fra offentlige myndigheter. Innholdet i innspillene er oppsummert under, med kommentarer fra forslagsstiller.

1.1 Offentlige myndigheter

Merknad nr / fra:	1 / Statsforvalteren i Innlandet
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Konstaterer at planendringen er i tråd med føringer i nye Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet, vedtatt 2024. Utdyper at dette innebærer foretting og økt utnyttning av et allerede utbygd hyttefelt. Viser til pkt. 3.5 i de statlige planretningslinjene, som blant annet sier at fortetningspotensialet i fritidsbolig-områder skal kartlegges og utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende fritidsboligområder og utbygging i nye områder.	<u>Tas til orientering.</u>
2. Konstaterer at det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse for reguleringsplanen etter metoden i gjeldende veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), og at analysen følger opp deler av resultatene fra risiko- og sårbarhetsanalysen til gjeldende plan fra 2019, samt kommunedelplanen for øyer sør. Konstaterer også at nye hensynssoner for flomfare er innarbeidet i plankartet på bakgrunn av ny flom- og overvannsvurdering fra Skred AS, og at det er laget nye planbestemmelser for hensynssoner for henholdsvis flomveger og flomfare, samt at det for de andre hendelsene ikke er foreslått nye tiltak da endringene i planen ikke endrer risiko.	<u>Tas til orientering.</u>

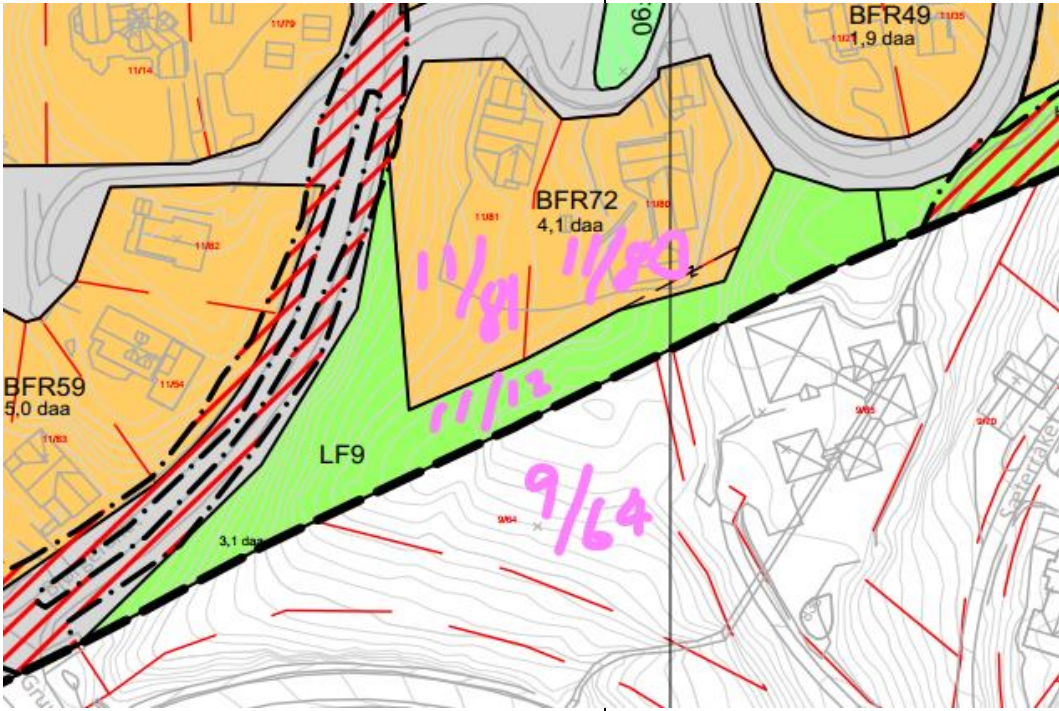
Merknad nr / fra:	2 / Innlandet fylkeskommune
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Konstaterer at planen er i tråd med gjeldende overordnet plan (kommunedelplan for Øyer sør), samt at fortetting som foreslått er positivt i stedet for å ta hull på nye områder.	<u>Tas til orientering.</u>
2. Påpeker at det er viktig at barn og unges interesser blir ivaretatt, bl.a. siden friområder omreguleres til bebyggelse, slik at det blir økt press på gjenværende arealer. Mener det er viktig å synliggjøre gode koblinger til sti- og løypenett. Forventer art hensyn til barn og unge og flom og overvann er ivaretatt i planarbeidet.	<u>Tas til orientering:</u> Hytteområdet har vært i drift/bruk siden 1990-tallet. Som omtalt i planbeskrivelsen, bl.a. under tiltak nr 1 og 16 har det ikke lyktes å få i stand noen etablering eller drift av det største tidligere regulerte lekearealet i planområdet. Imidlertid er det etablert og i bruk et leke-/akeområde på et areal som hittil har vært regulert til skiløypetrasé, sentralt i planområdet, som i praksis er et erstatningsareal. Dette, samt en

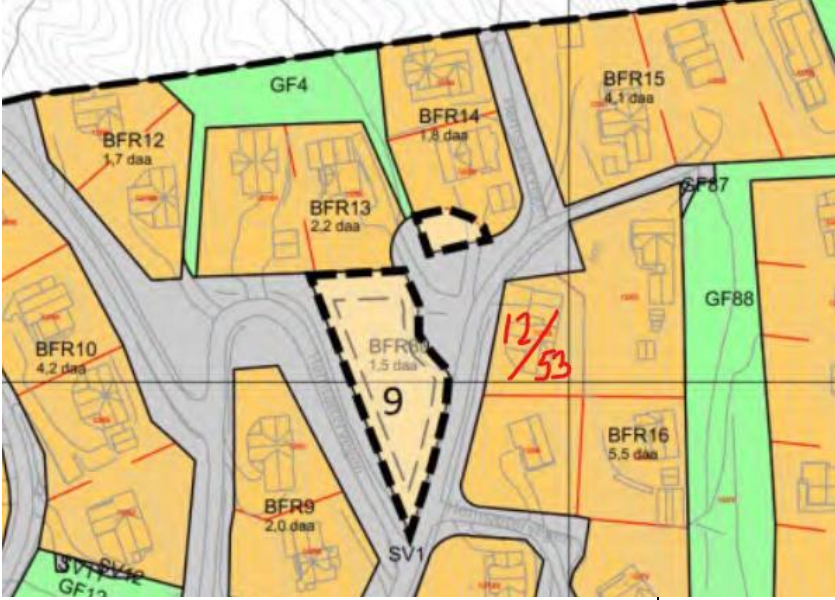
	del av tidligere regulert areal reguleres nå til lekeplasser (BLK), slik at området da har 2 slike arealer. Videre ligger området i umiddelbar tilknytning til store friluftsområder med omfattende løype- og stisystemer samt i direkte tilknytning til Hafjell alpinanlegg. I planarbeidet både nå og tidligere har det vært gjort forsøk på å etablere mer gjennomgående løype- og stistrukturer gjennom området. Dette har i flere omganger vært drøftet med hytteeierforeningen og eiere, men har ikke latt seg gjøre da aktuelle korridorer er bebygd med fritidsbebyggelse og inngrep i eller fjerning av slike ikke er gjennomførbart. De eksisterende smett og grønt- / løypekorridorer som er i bruk / fungerer er ikke brutt i planforslaget. Hensyn til barn og unge, samt flom og overvann er ivarettatt (kfr også merknadene fra Statsforvalteren og NVE).
3. Vurderer at en økning med 15 boenheter isolert sett vil medføre en nokså beskjeden trafikkøkning. Viser til sin uttalelse ved høring av kommunedelplanen der de råder kommunen til å utarbeide en trafikkutredning som del av kunnskapsgrunnlaget for denne. Anbefaler at kommunen synliggjør de trafikale konsekvenser av den samlede utbygging i Hafjell for å vurdere tiltak.	<u>Tas til orientering:</u> Det er riktig at 15 boenheter vil gi liten trafikkøkning og må anses for ubetydelig sett opp mot samlet trafikkmengde. Øyer kommune har utarbeidet trafikkutredning i forbindelse med kommunedelplanen, slik fylkeskommunen nevner. Trafikale konsekvenser for hele planområdet Øyer sør blir da vurdert gjennom kommunedelplanen.
4. Om Stubberudbekken og opprinnelig bekkeløp og forholdet mellom formålet GF og BAA: Ønsker at formålet BAA skal forsynes med bestemmelser om kantvegetasjon som i formålet GF.	<u>Tas ikke til følge.</u> Prinsippet for denne reguleringen er å beholde arealbruk på området langs bekken slik det er/har vært i gjeldende plan siden 1990, siden hensikten med planen nå er å fortette med nye tomter. Arealet brukes dessuten delvis til skikjøring til og fra alpinanlegg / løypeområder. Det er ønskelig for beboerne i området å beholde dette.
5. Gjør oppmerksom på at tiltak med inngrep i vannstreng/bekk er søknadspliktig til fylkeskommunen iht forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.	<u>Tas til etterretning.</u> Planen legger i seg selv ikke opp til fysiske tiltak i vannstreng. Utskiftning til større stikkrenner noen steder er anbefalt i flom/overvannsrapport, men kan ikke knyttes opp mot de nye tomtene, men må håndteres av hytteeierforeningen eller eiere av berørte eiendommer. Kommunen vil håndtere søknadsprosesser hvis dette kommer til utførelse.
Merknad nr / fra:	3 / Statens vegvesen
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Konstaterer hva som er hovedinnholdet i planen og meddeler at de ikke har noen merknader.	<u>Tas til orientering.</u>

Merknad nr / fra:	4 / NVE
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Konstaterer hovedinnholdet i planen og mener at flere av de foreslått fortetnings- / byggeområdene berøres av fareområde for flom og at det likevel er foreslått at nye tomter kan bebygges på deler av tomte som ikke er omfattet av faresonen.	<u>Planen foreslås ikke endret på dette punktet.</u> Det er kun 1 av de foreslåtte nye tomtene som delvis er berørt av beregnet faresone for flom. Det er delområde BFR89, der det er riktig som NVE nevner at delen som ikke er berørt av sonen kan bebygges. I tillegg er det noen mindre områder som i dag brukes til parkering og adkomster til eksisterende fritidsbebyggelse som omreguleres fra andre formål til fritidsbebyggelse, slik at planen viser den faktisk etablerte arealbruken som har eksistert siden området ble bygd ut på 90-tallet. Dette innebærer ikke ny bebyggelse eller andre endringer som har betydning for flomfare eller overvannshåndtering.
2. Påpeker at en ytterligere fortetting av området vil kunne redusere tilgjengelig areal for å håndtere flom og overvann i de utbygde delene av planområdet, selv om de nye tomtene som er vurdert ikke har spesiell funksjon knyttet til naturfare eller vann på avveger. Tilrår at kommunen vektlegger helhetlig vannforvaltning i vurderingen av planendringen og at dette forutsetter at plan og bygging tar hensyn til hvor vannet renner og tilpasser seg nedbørfeltets kapasitet til å infiltrere, fordrøye og lede vekk vann.	<u>Tas til følge.</u> Det er utført overvannsberegninger ved Skred AS som sikrer helhetlig vannforvaltning i området. Det er her anbefalt bruk av tretrinnsstrategien og å anlegge små lokale fordrøyningsløsninger på hver tomt. Ifbm dette er det spesifikt beregnet at hver tomt kan føre videre inntil 9,3 l/s overvann og anbefalt et fordrøyningsvolum på 16 m³, evt 13 m³ ved bruk av grønne tak. Det er også i rapport fra Skred AS angitt metode for fordrøying og vist anbefalte tiltak for flomveier. Disse er vist i plankartet som egne hensynssoner for overvannshåndtering (H190). Tas til følge ved å innføre det spesifiserte kravet om fordrøying av 13 m³ på hver tomt ved grønne tak og 16 m³ ved harde takflater, samt rekkefølgekrav til bestemmelse pkt. 7.1 om opparbeidelse av disse før ferdigattest.
3. Påpeker at hensynssone flomfare viser flom fra Stubberudbekken og Bjørgebekken, men at sonen også er delvis sammenfallende med flomveger/dreneringslinjer for overvann. Gir faglig råd om at hvis flomveger fra overvann er avvikende fra flomsonene, bør de markeres i plankartet enten som flomsone med egen bestemmelse, teknisk infrastruktur e.l.	<u>Tas til følge.</u> Hensynssone flom er utvidet til å omfatte de viktigste dreneringslinjene for overvann som er registrert i rapport fra Skred AS og dekkes da også av de samme bestemmelsene.
4. Påpeker at grønnstruktur- friområder (GF) har bestemmelser som angir at vassdrag med kantvegetasjon skal ivaretas. Antar at disse områdene helt eller delvis vil være sammenfallende med flomveger for overvann. Påpeker bl.a. at Solbergbekken nordvest i planområdet er vist som GF uten hensynssone flomfare i plankartet.	<u>Tas til følge.</u> Hensynssone flom er utvidet til å omfatte Solbergbekken m.fl, se over.

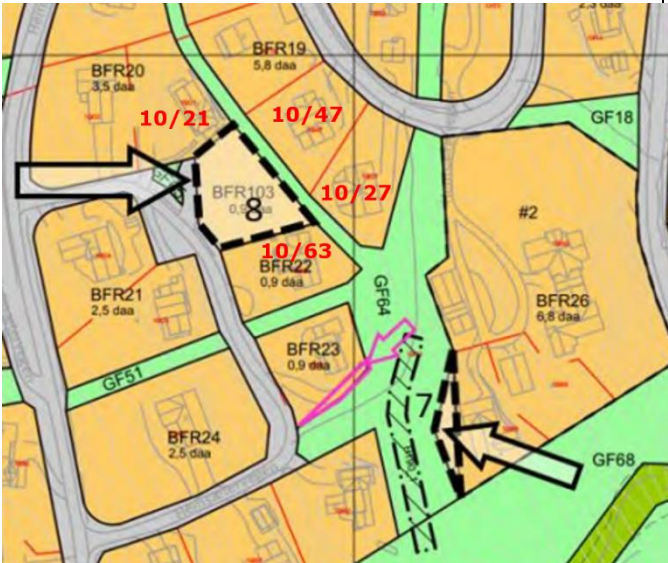
5. Påpeker at Stubberudbekken som går gjennom planområdet bare delvis er vist med formål grønnstruktur og i stor grad er sammenfallende med formålet BAA, der bestemmelsen sier at arealet skal brukes til ski- og friområde. Påpeker at det ikke er bestemmelse til BAA som sikrer vassdragsverdier og kantsone langs bekken. Tilrår at kommunen enten endrer formålet langs bekken til grønnstruktur (GF) eller at det i bestemmelse 2.8 henvises til at bestemmelsen for grønnstruktur – friområde også skal gjelde for BAA.	<u>Tas ikke til følge.</u> Prinsippet for denne reguleringen er å beholde arealbruk på området langs bekken slik det er/har vært i gjeldende plan siden 1990, siden hensikten med planen nå er å fortette med nye tomter. Arealet brukes dessuten delvis til skikjøring til og fra alpinanlegg / løypeområder. Det er ønskelig for beboerne i området å beholde dette.
6. Gir råd om å sikre oppdimensjonering og utbedring av innløp til stikkrenner som er anbefalt i flom/overvannsrapporten ved å innarbeide det innarbeide det i bestemmelsene.	<u>Tas ikke til følge.</u> Hensikten med planen er å fortette med nye tomter. Utbedring av de anbefalte stikkrennene vil ikke påvirke forholdene for de nye tomtene, og det er i praksis vanskelig å pålegge rekkefølgekrav på eksisterende eiendommer. Utbedring vi imidlertid redusere risikoen for skader på eksisterende hytteeiendommer og vegene i planområdet. Det foreslås derfor at kommunen etter vedtak av plan oppfordrer hytteeierforeningen til å besørge tiltak, som er i deres interesse.
7. Om høyspentlinja gjennom planområdet: Viser til at denne er del av sentralnettet med konsesjon og derfor er unntatt fra PBL og derfor skal settes av som hensynssone båndlagt areal i medhold av energiloven (PBL § 11-8 d/kode H740) i plankartet.	<u>Tas til følge.</u> Hensynssone H370 endres til hensynssone båndlagt areal H740 som angitt (plankart og bestemmelser pkt 7.3).
8. Ber om at naturfareutredningen (dvs flom- og overvannsrapporten fra Skred AS) meldes inn til NVE iht pbl §2-4 og forskrift, selv om den er bestilt før 1.1.2025.	<u>Tas til følge.</u> Kommunen sender rapporten inn via https://www.nve.no/naturfare/utredning-av-naturfare/meld-inn-naturfareutredninger/

1.2 Private

Merknad nr / fra:	5 / Tom Adolfsen, Bjørgefallet 59 og 99
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Viser til at han er eier av 11/80, 11/81 og 9/64 og tidligere prosesser bak dette, bl.a. vedr vedlikehold av 9/64 som ligger på motsatt side av teigen 11/12. Opplyser at teigen 11/12 opprinnelig var tenkt som en skinedfart, men at dette ikke har blitt gjennomført, bl.a. på grunn av bebyggelse «oppstrøms» som har hindret dette. Videre opplyses om problemer med vedlikehold / rydding av vindfall mv.	<u>Tas til orientering:</u> Adolfsen har mulighet til å ta opp dette med kommunen på et senere tidspunkt.
	
I planforslaget var det opprinnelig foreslått at Adolfsen skulle overta del av 11/12 mellom siden eiendommer, få disse omregulert til fritidsbebyggelse og skille ut en ny tomt ved o kombinere sine arealer. Øyer kommune foreslo å ta ut dette forslaget ved 1. gangs behandling. Adolfsen frafaller nå dette, men opplyser at han er enig med grunneier om å få overta arealet som ble foreslått til fritidsbebyggelse, men uten omregulering til fritidsbebyggelse, men slik at han får mulighet til å forestå vedlikehold med hogst og rydding mv.	

Merknad nr / fra:	6 / Børge Moholt, Hemsætervegen 27. Gnr/bnr 12/53.
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Merknad vedr BFR80/tiltak nr. 9 i planbeskrivelsen: Mener området ikke bør omreguleres. Tiltak 9 er omregulering av friområde GF14 til fritidsbebyggelse. Mener det ikke er riktig at friområdet brukes lite i dag og viser til at barn i området bruker arealet til lek både sommer og vinter.  Viser videre til at planområdet er relativt tettbygd og at fortetting i slike hytteområder er lite ønskelig / ikke nødvendig da det er andre tilgjengelige steder å bygge i nærheten. Viser til fylkeskommunens merknad vedr grønnsstrukturer og hensynet til barn og unges interesser, bl.a: «...lett tilgjengelige fellesarealer for lek i naturen. En akebakke og et sted å boltre seg sammen med andre, skjermet for trafikk og i nærheten av hytta...». Mener det ikke har betydning at grøntområdet ikke henger sammen med andre grøntområder.	<u>Tas ikke til følge:</u> Det vises til planbeskrivelsen med bl.a. vurdering av grønnsstrukturene. Dette arealet ligger ikke som del av sammenhengende grønnsstrukturer / ferdselsruter gjennom planområdet. Område 9 ligger mellom 2 adkomstveger og tilfredsstiller slik sett ikke fylkeskommunens moment om «skjermet fra trafikk». Det er forståelig at innsender ønsker å beholde arealet til lek, men på den annen side tilsier bl.a. regjeringens forventninger til fortetting at det må påregnes i slike områder med utbygd teknisk infrastruktur og nær opplevelsesinfrastruktur med alpinanlegg, løyper og stier. Det vises også til at planen har innregulert 2 stk lekeplasser i tillegg til gjenværende grønnsstrukturer i nærområdet, f.eks. GF4 og GF88 som ligger hhv. Ca. 60 og 30 meter fra innsenders eiendom, skogsområder mellom GF4 og alpin nedfart mm.
2. Påpeker at egen hytte ligger rett overfor aktuell ny tomt og at utsikten var hovedgrunnen til kjøpet og at ny hytte med mønehøyde som skjuler / forringer utsikten vil være en vesentlig forringelse, som ikke var forventet ved kjøp.	<u>Tas delvis til følge:</u> Gårdsplassen / terrenget foran innsenders hytte ligger på ca 193,5 m.o.h. En person her vil da ha et øyepunkt på ca 194,5-195 m.o.h. Aktuelle bestemmelser for bygging på BFR80 er mønehøyde 5,65 m over maks 1,3 m grunnmur, evt 8,95 over sokkelfront. Ut fra terrenghøyder på tomta vil møne da kunne komme 795-796 m.o.h. Det foreslås at det settes egen bestemmelse for BFR80 der mønehøyde ikke skal overskride 795 m.o.h.

3. Kommenterer vedr. området nordøst for tiltak 9, inne på BFR1, opplyser at dette arealet er felles gjesteparkering som er mye brukt fordi vegen videre opp til hyttene ovenfor er svært bratt. Mener planforslaget vil innebære en sterk begrensning av parkeringsmulighetene..	<u>Tas ikke til følge:</u> Arealet det parkeres på er regulert til vegformål i gjeldende plan. Den foreslåtte reguleringen endrer ikke på dette eller det regulerte områdets utstrekning.
4. Sluttkommentar om områdets karakter: Kommenterer at dette er av feltene på Hafjell som ble bygget ut først, og bærer preg av å være et mer tradisjonelt hyttefelt med struktur med «rom for naturlig vegetasjon, en privat sfære rundt hyttene og en reell friluftsfølelse, i sterk positiv kontrast til de hyttefeltene som bygges ut i dag på f.eks Mosæter, som er mer bylignende». Mener en fortetting åpenbart vil bidra til å redusere kvalitetene som i dag ligger i feltet, og anser det unødvendig gitt den allerede kraftige utbyggingen som pågår i nærheten. Er uenig i Structors påstand om at en fortetting med 15 enkelttomter i et område med ca. 250 eksisterende hytter ikke vil føre til en betydelig endring av områdets karakter, mener slik fortetting får stor konsekvens for de enkelte naboene som blir berørt av omreguleringen/tiltaket, da de mister tilgang til et verdifullt grøntområde og mister utsikt/friluftsfølelse når området blir bebygd. Kommuneplanens mål om fortetting fremfor utbygging av nye områder må allerede sies å være oppfylt gjennom massiv utbygging i andre områder på Hafjell.	<u>Tas til orientering.</u> Det er forståelig at innsender ikke ønsker ny nabobebyggelse og å beholde areal til lek. Det vises igjen til regjeringens forventninger til fortetting og at det må påregnes i slike områder med utbygd teknisk infrastruktur og nær opplevelsesinfrastruktur med alpinanlegg, løyper og stier. Jf også merknaden fra statsforvalter som påpeker de de statlige planretningslinjene, som bekrefter dette.

Merknad nr / fra:	7 / Camilla Bråfelt pva Hemsætervegen 8, 10, 108 og 112. Gnr/bnr 10/27, 10/47, 10/21 og 10/63.
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Merknad vedr BFR103/tiltak nr. 8 i planbeskrivelsen: Tiltaket er omregulering av del av friområde til fritidsbebyggelse. Ber om at området beholdes som friområde. Påpeker at det ikke er riktig at friområdet brukes lite i dag og viser til at barn i området bruker arealet til lek sommer og vinter, at området brukes som felles møteplass for hyttene rundt, påskerenn/konkurranser mv. og at området har stor verdi for hyttene rundt, og at dette var en viktig grunn til at man valgte å bygge/kjøpe hytte her at dagens hytter har naboer på andre kanter mv. 	<u>Tas ikke til følge:</u> Det er forståelig at eierne av de 4 hyttene rundt arealet ikke ønsker ny nabobebyggelse og vil beholde arealet mellom hyttene sine til lek og samling. Det vises imidlertid til regjeringens forventninger til fortetting og at fortetting som foreslått må påregnes i slike områder med utbygd teknisk infrastruktur og nær opplevelsesinfrastruktur med alpinanlegg, løyper og stier. Jf merkningen fra statsforvalter som påpeker de statlige planretningslinjene, som bekrefter dette. Det vises også til at planen har innregulert 2 stk lekeplasser i tillegg til gjenværende grønnstrukturer i nærområdet, f.eks. den brede korridoren GF68 som går sentralt gjennom området like sør for innsendernes tomter, samt område GF68 som ligger ca.30-40 meter fra den nye tomte.
2. Er ikke enig i planbeskrivelsens omtale av bruken av arealet i dag og opplyser at området (og ikke kun en smal korridor) brukes til transport på ski til hytter som ligger nedenfor og bortenfor det aktuelle området.	<u>Tas til orientering:</u> Sammenhengende løype-/sti-/ grønnstrukturer i området beholdes ved korridor nordover for GF64 og vestover/nedover ved GF64/GF51. Omregulering endrer ikke de gjennomgående grønnstrukturene vesentlig.
3. Opplyser at deres ønske om å bevare området ble tatt opp med grunneierne av hytteeierforeningen i forbindelse med planarbeidet og at det var enighet om at bygging her ville være belastende for hyttene inntil det aktuelle friområdet og at det ble formidlet at dette området ikke skulle inngå i planene. Er derfor svært overrasket over at området nå foreslås omregulert.	<u>Tas til orientering:</u> Forslagsstiller er ikke kjent med at dette er avtalt.

4. Opplyser at notat om innkomne merknader ved varslings (s 15) som viser til innsenders merknad har feil gjengivelse av innsenders innvendinger, siden det der er skrevet innsenderen har innvendinger mot planlagte tomter i dagens regulerte område for hovednedfart BST. Presiserer at innspillet knyttet seg til friområdene mellom tomtene, på samme måte som merknaden nå. Kritiserer at merknaden ikke er behandlet ut fra det som var anført.	<u>Tas til orientering:</u> Planrådgiver tolket at det var det store friområdet (BST) like sør for tomtene og foreslåtte tomter der som var ment. Vi ser nå at dette ikke var riktig oppfattet og beklager det. Imidlertid ville kommentaren til dette vært som beskrevet over, og de foreslåtte tomteområdene i BST-området ble uansett tatt ut av andre grunner og etter avtale med kommunen før offentlig ettersyn.
--	---

Merknad nr / fra:	8 /Eli Hesthamar,
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Opplyser at planforslaget anses OK.	<u>Tas til orientering.</u>

Merknad nr / fra:	9 /Alle i Tobiasgruva v/ Vidar Haukeland. Gnr/bnr 10/80, 10/81, 10/82, 10/83, 10/84, 10/85, 10/86.
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Er positive til at planen åpner for flere tomter i Hafjell Panorama, da forsiktig fortetting i eksisterende områder kan bidra til å redusere presset på urørte naturområder, som de anser som en viktig verdi å bevare. Ser også fordeler ved å samle Tobiasgruva og Hafjell Søndre (Panorama) i en felles plan, da dette er en hensiktsmessig løsning som kan gi bedre forvaltning og helhet i området.	<u>Tas til orientering.</u> Forslagsstillers ønske og hensikt var å fortette i områdene som var regulert i gjeldende plan, utenom Tobiasgruva. Når det gjelder innlemmelse av den gjeldende planen for Tobiasgruva-området er dette noe kommunen har ønsket at forslagsstiller skulle ta inn, og etter avtale med kommunen er planen lagt inn i Panorama-planen og videreført uten endringer i bestemmelsene for fritidsbebyggelsen. Endring av bestemmelsene her har ikke vært tema i prosessen nå. Planendringen har for øvrig vært tema på 2 årsmøter i hytteeierforeningen uten at dette har vært tatt opp og det ble ikke registrert innspill om dette ved oppstart.
2. Påpeker at Tobiasgruva har andre bestemmelser for fritidsbebyggelse enn resten av planen, med mindre tillatt BRA. Mener at alle tomter innenfor det sammenslåtte planområdet bør omfattes av de samme bestemmelsene. Opplyser at forskjellen oppleves som urettferdig og potensielt diskriminerende, samt at det skaper unødvendig usikkerhet og frustrasjon. Mener at å beholde ulike bestemmelser for Tobiasgruva og Hafjell Søndre (Panorama) skaper ubalanse som ikke er hensiktsmessig eller rettferdig. Framholder at det er avgjørende at alle tomteeiere behandles likt i samsvar med prinsippet om likhet for loven, forutsigbarhet og mer effektiv/enklere administrasjon av området.	
3. Foreslår konkret at bestemmelsen for Tobiasgruva endres til at de blir som resten av området.	
4. Ser fram til konstruktiv dialog med kommunen om saken.	

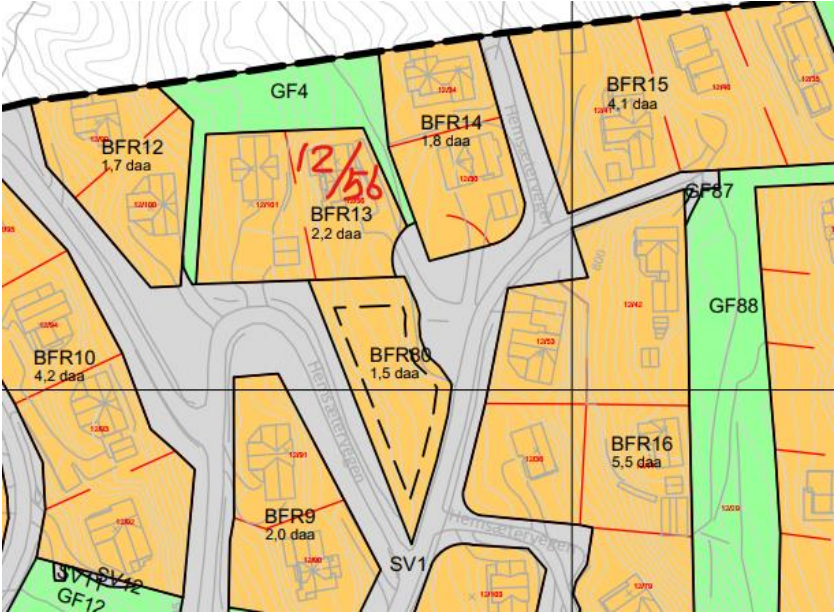
Merknad nr / fra:	10 / Erik Myhr Munkebye Hemsætervegen 131, Gnr/bnr 11/114
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Mener bruken av formål og bestemmelser for grønne strukturer er svak: Kritiserer at planbeskrivelsen sier at det i dag er «få sammenhengende grønnstrukturer», uten at det pekes på hvor disse er, og at det under de enkelte endringene brukes som argument at områder ikke er en del av sammenhengende struktur. Mener at det i forslagsstillers oppsummering av merknader ved oppstart kan virke som det er korridoren rundt skiløypetraséen som vurderes som den ene sammenhengende grønnstrukturen. Hevder at planforslaget feilaktig beskriver grønne strukturer som verdiløse der de er brutt av en vei og at det er en stor mangel at forslagstiller ikke kommenterer at ikke-opparbeidete arealer i formålene BLK (lekeplass) BAA (kombinert formål) inngår i eksisterende grønnstruktur.	<u>Tas ikke til følge:</u> Det er ikke tvil om at planområdet har få sammenhengende grønnstrukturer, spesielt sammenliknet med en ideell situasjon ved planlegging av nye byggeområder i dag. Hvor grønnstrukturene ligger går fram av plankartet og beskrivelsens figurer som viser forskjellen mellom gjeldende og nytt planforslag. Forslagsstiller ser ikke at friområder i gjeldende plan er beskrevet som verdiløse, men det skilles mellom gjennomgående grønnstrukturer og øvrige enkeltområder som ikke inngår i disse strukturene / korridorene. Dette er i tråd med føringer fra bl.a. regionalt planforum og merknad fra overordnede myndigheter ved oppstart. Formålene BLK og BAA ligger under hovedformål bebyggelse og anlegg og er reguleringsmessig ikke å anse som grønnstrukturer.
2. Hevder beskrivelsen av naturmangfold er mangelfull: Hevder det er feil når det i planbeskrivelsen står «Ingen registreringer i naturbase» og påpeker at man i artsdatabanken vil finne bl.a. observasjoner av elg for BAA7 og BAA8, samt at Naturbase viser at hubro (sterkt truet) er registrert i BFR101.	<u>Tas ikke til følge:</u> Det som er referert i planbeskrivelsen er at det er gjort oppslag i Naturbase for de enkelte nye tomtene og deres nærområde, og at det ikke ble funnet registreringer der. Søket ble gjort høsten 2024 før innlevering av planforslaget. Nytt søk er gjennomført nå i mars 2025, uten at det er gjort funn som tilsvarer det som beskrives av innsenderen. Hubro er klassifisert som sensitiv art og Statsforvalteren har ikke gjort oppmerksom på slike arter i sin merknad. Det stemmer at det i artsdatabanken er vist forflytningsveier og leveområder for elg, og dette gjelder for store deler av hele Hafjellområdet/Øyer sør og elg er ikke en truet eller nær truet art. Det kan ikke ses at beskrivelsen av naturmangfold er mangelfull.
3. Hevder at regulering av felt BFR101 er imot kommuneplanbestemmelsene fordi denne tomten er for bratt. Hevder at bestemmelsen om terrenghelling i kommunedelplanen gjelder når det reguleres nye områder («...Terreng med større helling enn 1:5 bør ikke bebygges. Terreng med større helling enn 1:3 må ikke bebygges og heller ikke innreguleres til tomter».	<u>Tas ikke til følge:</u> Kommunedelplanen har bestemmelse som sier at bl.a. Hafjell søndre «Panorama» er unntatt fra kommunedelplanens rettsvirkning fordi tidligere vedtatt reguleringsplan skal gjelde (§8). Denne (den gjeldende) reguleringsplanen ble for øvrig endret i 2018 og da tillagt bestemmelse om at det skal bygges med sokkel når terrenget er brattere enn 1:5. Det framkommer ved dette at brattere tomt

	enn 1:5 kan bebygges, men da med sokkel. Tomt BFR101 har en helning på ca 1:4. Dette er ikke brattere enn svært mange av de bebygde tomtene i planområdet, f.eks. innsenderens nabo på vestsiden. Et snitt gjennom hele Hafjell Panorama gir en helning på ca 1:5 målt gjennom løype-/friområdekorridoren fra BFR101 opp til plangrensa i nordøst ved GF71. (Det kan for øvrig tilføyes at kommunedelplanens bestemmelse faktisk tillater bygging i helning helt opp til 1:3).
4. Øvrig	Forslagsstiller vil i tillegg til det som anføres fra Munkebye få bemerke at planforslaget regulerer vegen ned til hans tomt, som er anlagt utenfor eiendommen, til vegformål i samsvar med dagens bruk, jf beskrivelsen tiltak 5.

Merknad nr / fra:	11 / Knut Ringsrud Gruvevegen 60, Gnr/bnr 12/70
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Mener nedfartsløypa gjennom området bør bevares som den er, også som det fineste friområdet, egnet til lek både vinter og sommer.	<u>Er tatt til følge:</u> Tidligere forslag om tomter her er tatt ut av forslaget og nedfartsløypa beholdes i prinsippet som i dag, med mulighet for noen utbedringer, mens arealene ved siden av reguleres til friområder.
2. Opplyser at området i «Tobiasgruva» derimot er blitt en «urskog» til sjenanse for seg og andre med hytte i nærheten, både mht utsikt fra oversiden og morgensol for nedsiden. Mener det ikke er behov for dette området når man har nedfarten som et fint friområde i nærheten. Ønsker at det bygges noen hytter på området og at det evt også må inneholde krav om vegetasjonsrydding også i byggeforbudsbelte under kraftlinjen. Foreslår egen ordning i fellesskap for slik rydding.	<u>Er tatt til følge:</u> Forslagsstiller går ut fra at det med «Tobiasgruva» her menes arealet avsatt til lekeplass i gjeldende plan, dvs tiltak 1. Dette er med unntak av den nordligste delen mot Stubberudbekken i tråd med innsenderens ønske foreslått omregulert til 5 tomter. Rydding under høyspentlinja ivaretas av Statnett.

Merknad nr / fra:	12 / Mette Thaulow og Thor Henning Pedersen, Hemsætervegen 6B, Gnr/bnr 10/89
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Peger på foreslått utvidelse av formålet fritidsbebyggelse, vist med stiplet linje på utsiden av eiendommen mot vest, på 10/13 tilhørende Sondre Stubrud: Dette er i beskrivelsen angitt som tiltak nr. 7 og «foreslås til fritidsbebyggelse, svarende til det areal som faktisk er planert og tatt i bruk av 10/89.» Viser til beskrivelsens omtale av den foreslåtte utvidelsen av (deres) tomt 10/89, der det anføres «,...for å bringe planen i overensstemmelse med den faktiske arealbruken», og «..en tilbakeføring av planert uteareal mv. i praksis ikke er mulig/forholdsmessig.» Mener at forslagsstillerne «åpenbart ikke har foretatt noen historisk undersøkelse av opprinnelsen til 10/89», forklarer nærmere hvordan eiendommen i 2005 ble skilt ut fra 10/30, som tidligere var skilt ut fra 10/13 i 1993 mv. Viser til en rekke bilag mht dette. Etter det planrådgiver oppfatter oppsummerer innsenderne at bruken av det aktuelle arealet hele tiden siden 1993/1994 har vært tilhørende eiendommen 10/89. Mener det har vært flere feil ved saksbehandling/prosess mht eiendommene, bl.a. ved kartforretning i alle fall i 2005, og opplyser at de ikke har gjort noen endringer av arealene i sin eiertid og framholder at de ikke kan lastes for situasjonen. Ber om at det ved gjennomføringen av planvedtaket foretas oppmålingsforretning som innlemmer denne faktiske bruken siden 1993.	<u>Er tatt til følge / tas til etterretning:</u> Planforslaget innebærer en endring av arealformålet til fritidsbebyggelse i tråd med dagens faktiske bruk og eiernes ønske. Spørsmål om økonomiske forhold / oppgjør o.l. er privatrettslige forhold som ikke er reguleringsplanen vedkommende. Kommunen vil ta opp spørsmålet om oppmålingsforretning. De privatrettslige forholdene og det som anføres historisk tas opp gjennom oppmålingsforretning. Eventuelt kan planen endres administrativt ved mindre teknisk tilpasning hvis endelig / oppmåling avviker noe fra planens formålsgrenser.
2. Kommenterer også forslagsstillers oppsummering av innkomne merknader ved oppstart, der man opplyste at de ikke ønsket egen adkomst nedenfra, som var vist som utkast ved varsling. Forslagsstiller kommenterte her at man likevel ville vurdere slik adkomst, siden eiendommen i dag kun har adkomst via naboeiendommene og forslagsstiller antok det ville være positivt for eiendommen. Utber seg en forklaring på dette.	<u>Er tatt til følge:</u> Forslagsstiller antok at ny adkomst ville være positivt for eiendommen, men dette er frafalt ved detaljvurderingene under planarbeidet og inngår ikke i planen.

Merknad nr / fra:	13 / Mona og Erik Haarseth Gruvevegen 77, Gnr/bnr 10/29
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Viser til planforslagets bestemmelse pkt. 2.2 for fritidsbebyggelsen BFR 1 -96 og 101 -111 der det tillates 3 bygninger, hovedbygning maksimalt 204 m2, mens anneks tillates inntil 30 m2 og garasje 40 m2 pluss krav til parkeringsplasser for to biler samt beskrevne terreng-tilpasninger (sokkel tillates). Spør om bestemmelsen kan endres slik at de 204 m2 for hovedbygning kan deles opp i 2 separate enheter kun kan tillates bygget om de ikke sjenerer øvrig bebyggelse eller andre hytteeiere og alle andre bestemmelser og forskrifter følges.	<u>Tas ikke til følge:</u> Den aktuelle bestemmelsen er den samme som er benyttet i øvrige reguleringsplaner i Øyer sør i de senere år, og er kommunens praksis ved regulering av enkelttomter av slik størrelse som er aktuell her. Det er ikke ønskelig med seksjonering / flere boenheter på hver tomt, som det også står i samme bestemmelse.
2. Spør mht samme bestemmelse om man kan tillate oppdeling av tomtearealet hvor f.eks. tomter over ett visst areal f.eks. større enn 1,5 mål kan deles i 2 x 750 m2. Anfører at man da ved inntil 25% utnyttelse ville kunne få en totalt tillatt bebyggelse 187,5 m2/tomt, som igjen burde være mer enn stort nok til en normal familie på ferie, særlig etter at sokkel-etasjer også tillates. Spør også om dette avgjøres først av hytteeierforening eller kommunens planleggere.	<u>Tas ikke til følge.</u> I utgangspunktet kunne slik oppdeling være tenkbart, men det bør reguleres konkret for de tomtene der dette er aktuelt, slik fortettingen er vist i planen. Innholdet i planforslaget foreslås av planleggerne / kommunedirektøren og endelig vedtak fattes av kommunestyret.
3. Etterspør redegjørelse for delområde BAA6, som er BAA 6 er en opptråkket stiforbindelse mellom enden av Bjørgefallet og enden av Gruvevegen som opprinnelig ble beskrevet/spesifisert som gangsti og/eller skiløype for å lette adkomsten for hytteeierne mellom disse to blindveiene og pr. dato kun benyttes til dette formålet. Opplyser videre at opprinnelig entreprenør under salget av tomtene opplyste at denne enkle stien aldri på noe tidspunkt skulle bli opparbeidet til kjørbær vei. Ønsker at gangstien/skiløypen benevnt som område BAA 6 på ny Reguleringsplan blir spesifisert til dette formålet og intet annet.	<u>Tas til følge:</u> BAA6 er uteglemt i planbestemmelsene og tas inn bestemmelse pkt. 2.8 for BAA1 til 5, som da får teksten: <i>Områder merket BAA1 til 5 skal brukes til ski og friområde</i>

Merknad nr / fra:	14 / Nils Svensøy Hemsætervegen 43, Gnr/bnr 12/56
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
Som nærmeste nabo til foreslått omregulering fra friområde til ny tomt BFR80/ tiltak nr. 9 framholdes følgende forhold som begrunnelse for at området ikke bør reguleres til ny tomt: 	
1. Hytteeiere i Panorama har tilpasset sine hytter og uteplasser til eksisterende regulering og forventer at regulerende myndighet passer på at det unngås å tillate «snikfortetting».	
2. Friområder skaper rom rundt hyttene og reduserer fortetting. Mener feltet er godt etablert og utbygd i samsvar med regulering. Mener tomtekjøpere forventet at reguleringen ville vare lenge. Minner om at det er få år siden siste justering av bestemmelsene og mener kommunen skal være garantist for at reguleringer varer lenge og gir forutsigbarhet for de etablerte på et område. Påpeker at omregulering av friområdet ikke ble gjennomført ved endringen i 2019, hvilket ville vært naturlig hvis det var aktuelt.	
3. Friarealet er viktig for hytteeierne i nærområdet, vegetasjon har gitt mer fugler og smådyr som beriker nærområdet når man sitter ute. Vegetasjonen gir også bedre akustikk og demper støy.	
4. Mener det er mange tomter til salgs på Hafjell, f.eks, langs Storsteinvegen slik at det finnes mange andre muligheter enn å bygge på friområdet i et opparbeidet hyttefelt.	
5. Omreguleringen vil gi innsyn mot egen hytte og spesielt mot uteplass mot syd. Mener ny nabohytte vil redusere verdien på egen hytte betydelig og gi mindre frihet til å boltre seg i området.	
6. Ber om at byggegrense settes til minimum 10 meter hvis ovennevnte punkter ikke gir kommunen tilstrekkelig grunn til å opprettholde friområdet.	<u>Tas til orientering.</u> Det er ikke tale om «snikfortetting», men full reguleringsprosess etter pbl. Det er forståelig at innsender ikke ønsker ny nabobebyggelse og å beholde areal til lek. Det vises til regjeringens forventninger til fortetting og at det må påregnes i slike områder med utbygd teknisk infrastruktur og nær opplevelses- infrastruktur med alpinanlegg, løyper og stier. Jf også merknaden fra statsforvalter som påpeker at de statlige planretningslinjene, som bekrefter dette. <u>Delvis tatt til følge.</u> Byggegrensen er økt fra minstekravet 4 m til 8 m.