

**Hafjelltoppen Velforening**  
c/o Langseth og Ramstad Eiendomsforvaltning AS  
kra@lrforvaltning.no

Øyer kommune  
postmottak@oyer.kommune.no

Oslo, 16.01.2023

Deres ref: 22/988-55

**MERKNAD TIL FORSLAG TIL NY KOMMUNEDELPLAN FOR ØYER SØR 2022-2032 – MERKNADER TIL FORESLÅTT UTBYGGING AV FELTENE NÆ 101-105**

**1. INNLEDNING**

Hafjelltoppen Velforening med sine 443 medlemmer henstiller om at utbygging av NÆ 102 – 105 med opptil 337 boenheter (varme senger) tas ut av Kommunedelplanen.

Begrunnelsen er særlig basert på:

- Overordnede føringer (punkt 3)
- Mangler ved konsekvensutredningen (punkt 4)
  - Landskap
  - Forurensning, energi og klima
  - Barn, unge og allmenne interesser, herunder trafikksikkerhet
  - Teknisk infrastruktur
  - Risiko og sårbarhet
- Behovet for ytterligere fritidsutbygning (punkt 5)
- Rettslige forutsetninger for at nye fritidsboliger blir «varme senger» (punkt 7)
- Forslaget bryter med de grunnleggende forutsetningene utbyggingen av Hafjelltoppen var basert på (punkt 8)

Vi konstaterer at kommunen har justert opprinnelig innspill i kommuneplanprosessen ved å redusere antall boenheter foreslått ved Gaia-sør fra 537 til 337, og presisert arealformålet fra Fritidsbebyggelse/næring til bare næring (varme senger). At formålet justeres til kun næring endrer ikke det faktum at utbygging av en slik størrelse er i strid både med våre internasjonale forpliktelser, senest nedfelt i Montreal-avtalen der Norge påtar seg en forpliktelse i forhold til å hindre nedbygging av uberørt natur og i forhold til nasjonale føringer, der det bla presiseres at det ikke skal etableres nye hytteområder over skoggrensen. Det er også overraskende og skuffende at den foreslåtte kommunedelplanen ikke er i samsvar med premissene for selve konsekvensutredningen og at konklusjonene flere steder framstår som mangelfullt begrunnet.

Hafjelltoppen velforening opprettholder sine kraftige motforestillinger mot en utbygging i det foreslåtte området. En sterkt konsentrert utbygging av 337 nye boenheter som foreslått vil medføre nedbygging av høyfjellet, snauhogst, trafikkøkning på tilførselsveier, redusert fremkommelighet for gående og skiløpere (alpint og langrenn) samt belastning på avløpssystemet i dalen og opp til Hafjelltoppen, som er bekostet av hytteeierne på Hafjelltoppen. Vegnettet fra bomstasjonen og opp ble oppgradert og kalibrert i forbindelse med OL og utbyggingen på Hafjelltoppen til 289 hytter og 110 leiligheter. Planforslaget innebærer en tilnærmet dobling av trafikkbelastningen uten at veg og adkomst er berørt i forslaget. Initiativet til planforslaget om kommersiell utbygging av leiligheter til næring, dvs. 100 % varme senger, synes å komme fra alpinanleggets eiere Alpinco. Begrunnelsen hevdes å være behovet for varme senger som skal styrke et jevnt belegg og besøk i alpinbakken, samt at kundene foretrekker å leie/bo høyt oppe i bakken.

Erfaringene viser imidlertid det motsatte. Den samme begrunnelse som nå gis var bakgrunnen for at 92 av de totalt 141 leiligheter som ble bygget til OL i 1994 umiddelbart ble solgt til Gaiastova AS og skulle være i 100 % utleie året rundt. Leilighetene var fullt møblert og utstyrt med alt en gjest måtte ha behov for ved egen husholdning, og i tillegg ha Gaiastova med alle fasiliteter i gangavstand. Allerede etter tre sesonger viste det seg at det ikke var grunnlag for drift av 92 utleieleiligheter. Antallet ble for 1997-sesongen redusert til 70 leiligheter. Heller ikke dette volumet av utleieleiligheter viste seg å være kommersielt bærekraftig. Leilighetene ble etter ytterligere to sesonger med tap solgt med utleieklausul for deler av sesongen. Svak etterspørsel etter varme senger i området har medført at også utleieklausulen senere har bortfalt. De samme erfaringene og "historien" gjentar seg i større eller mindre grad ved både Ilsetra utbyggingen og på Pellestova, hvor varme senger har blitt til kalde i form av salg til fritidsboliger.

Begrunnelsen for planinitiativet er derfor ikke holdbart. Som det fremgår av pkt 7 nedenfor vil planforslaget heller ikke kunne sikre at utbyggingen faktisk blir til næring – varme senger. Det er derfor nærliggende å tro at planforslaget i realiteten er et forsøk på å få regulert inn fritidsbebyggelse som kommersialiseres ved salg av enkeltenheter til kalde senger. Dette ligger ikke innenfor intensjonene i planforslaget og er i strid med kommunens eksplisitte uttalelse om at området ikke skal reguleres til fritidsbebyggelse. Det unnlates ikke å bemerke at eierne bak alpinanlegget har lang erfaring i denne type kommersiell eiendomsutvikling til fritidsboliger.

Planforslaget vil, dersom en kommersiell utbygging blir gjennomført, ytterligere svekke en allerede haltende hotellnæring i Øyer sentrum.

Det er også tvilsomt om dette er en nødvendig utbygging, ettersom kommunen disponerer større tomtereserver og regulerte arealreserver som kan benyttes til samme formål, ved å endre gjeldende planformål.

Hafjell og Hafjelltoppen har blitt en suksess som skidestinasjon fordi Øyer kommune og utbyggerne sammen har sørget for en varsom og stedstilpasset utbygging, der viktige landskapsmessige hensyn har blitt ivaretatt. Utbyggingen stilte strenge krav til bygningene (materialer, farger), å bevare trær, skjule infrastruktur som ledninger, forbud mot parabol og antenner. Den planen som nå foreslås bryter fundamentalt med de forutsetninger som nettopp har gjort Hafjell til et så attraktivt område. Det fremmes at foreliggende planforslag undergraver denne forutsetningen og vil være svært uheldig både for Øyer som vertskommune, for den eksisterende næringsutviklingen og for de som i dag setter stor pris på Hafjell og de kvaliteter som i dag preger området.

Vi vil videre påpeke at den foreliggende konsekvensutredning er mangelfull, og at enkelte vurderinger i utredningen framstår som uferdige og/eller ulogiske.

I det følgende utdypes og utvides disse innvendingene for feltene NÆ 102-105.

## 2. FORSLAGET

### 2.1 Planbeskrivelse

I planbeskrivelsen framgår det at følgende areal er avsatt til utbygging av Næringsbebyggelse (varme senger).

Felt navn	Navn på område	Størrelse (dekar)	Enheter beregnet
NÆ102	Næring – Gaia sør	6,8	62
NÆ103	Næring – Gaia sør	25,0	154
NÆ104	Næring – Gaia sør	4,5	41
NÆ105	Næring – Gaia sør	8,7	80
SUM			337

Planforslaget legger således opp til at det skal bygges gjennomsnittlig ca. 7,5 boenheter pr. dekar.

### 2.2 Planbestemmelser og retningslinjer

I forslag til kommuneplanbestemmelser pkt. 2.8.1 Næringsbebyggelse-fremtidig, er det foreslått følgende bestemmelser for NÆ 102-NÆ105:

*A. Ved regulering skal det legges opp til høy arealutnyttelse. Minimum 40%BYA.*

*B. Parkering skal fortrinnsvis være under bebyggelsen/i sokkel. Flateparkering på terreng skal søkes unngått.*

*C. Adkomst til byggeområdene må avklares og vegrett må sikres.*

*D. Ski- /skiløyper gjennom planområdet må sikres. Se også pkt. 1.21.*

*E. NÆ 102-NÆ105 skal reguleres samlet.*

Som retningslinje til bestemmelsene er det foreslått:

*«Utredninger/tiltak som kreves for områdene er følgende:*

*Æ102-105 Gaia sør*

*Det må vurderes alternative tilførselsveger til NÆ102-105 enn den som er regulert i vedtatt plan for Hafjelltoppen hyttegrennd. Ved regulering må man hensynte omkringliggende bebyggelse hva gjelder høyder.»*

I bestemmelsens punkt C er det fastslått at adkomst til byggeområdene må avklares og vegrett må sikres. I retningslinjene er det videre uttalt at det må vurderes alternative tilførselsveger til NÆ102-105 enn den som er regulert i vedtatt plan for Hafjelltoppen hyttegrennd. Det er etter dette klart at kommunen ikke har tatt endelig stilling til adkomstmulighetene for en videre utbygging av Gaia sør. Vi kan informere om at Hafjelltoppen Velforening eier veiene inne på Velforeningens område. Velforeningen er, basert på tilbakemelding fra sine medlemmer, ikke villig til å avtale noen rett for bruk av velforeningens veier som tilkomst til NÆ102-105.

Det bemerkes også at det legges opp til en tett utnyttelse, uten at det er fastsatt noen bindende maksimalhøyde for gesims/møne i bestemmelsene eller retningslinjene. Selv om det er forutsatt

framtidig regulering, foreligger det svake føringer. Tvert imot vil retningslinjenes formulering om at det ved regulering må tas hensyn omkringliggende bebyggelse hva gjelder høyder, forutsette at eksisterende bebyggelse gir en minste forventning til høyde på byggene, framfor en begrensning.

### **3. FORHOLDET TIL OVERORDNETE FØRINGER FOR AREALPLANLEGGING**

#### **3.1 Innledning**

Norge inngikk i desember 2022 en avtale i Montreal som bl.a. innebærer sterkere beskyttelse av ubebygget natur. Dette får særlig betydning for utbygging av fritidsboliger. De «varme senger» som er bygget ut i Øyer kommune de siste årene, herunder Favn området, selges som «fritidsboliger» med utleieplikt (se under). Kommunen har vist til at NÆ 101-105 skal ha samme regulering som Favn området på nordsiden av alpinbakken. Å bygge ut et område med trær og uten bygninger og direkte tilgang til infrastruktur vil stride mot Norges forpliktelser etter Montreal avtalen.

#### **3.2 Nasjonale føringer**

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023, vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019, er det uttalt på side 18, andre spalte første avsnitt, om utbygging av fritidsboliger:

*«Fortetting av eksisterende fritidsboligområder betyr mindre press på natur- og friluftsområdene. Regjeringen legger vekt på at utbyggingen skjer på en måte som sikrer kvalitet i områdene. Av hensyn til friluftsliv, landskap og naturmangfold er det viktig å unngå etablering av nye hytteområder over skoggrensen. Sammenhengende grønnstrukturer og god landskaps- og terrengtilpasning av infrastruktur og bebyggelse, er viktig. Det er også viktig å bevare større, sammenhengende områder uten hyttebebyggelse i fjellområder med stort press på arealene. Regional eller interkommunal planlegging kan avklare utbyggingspotensial og strategier på tvers av kommunegrenser. Det er viktig å vurdere langsiktige utbyggingsgrenser mot snaufjell og andre viktige landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder.»* (mine uthevinger)

En utvidelse av utbyggingsarealene på Gaia Sør er i strid med disse forventningene, ved at det framfor fortetting av eksisterende hytteområder legger opp til en utvidelse av utbyggingsområdene. Gaia Nord vil også komme i konflikt med svært viktige friluftsområder.

Etter det vi kan se er forslaget i strid med disse føringene. NÆ102-105 foreslås etablert i en ås der det kun er trær og ingen bygninger. Området fremstår som en del av alpinbakkens nærområde som brukes til frikjøring av alpinister. Det er ikke en del av «knutepunktet» Gaiastova. Øyer Kommune kan derfor ikke legge til grunn at NÆ102-105 er en del av et eksisterende knutepunkt, slik det framgår av planbeskrivelsen.

### **4. GRUNNLAGET FOR PLANFORSLAGET – KONSEKVENsutREDNING**

#### **4.1 Innledning**

De enkelte innspill som ble sendt kommunen ble først silt gjennom en grovsortering, og det foreligger en oppdatert konsekvensvurdering datert 1. november 2022, utarbeidet av Øyer kommune, med bistand fra Norconsult AS.

I det følgende kommenteres enkelte av vurderingene som framkommer i denne.

#### **4.2 Landskapsvirkning**

Under punkt 3 i konsekvensutredninger er det på side 11 uttalt om premisser for Konsekvensvurdering av fjernvirkninger av foreslåtte utbygginger i kommunedelplanen:

*«Synligheten av dagens fritidsbebyggelse varierer ut fra hvor man står i terrenget. I tillegg til synsvinkel, er bebyggelsens plassering og utforming avgjørende for hvordan den oppleves. Det er utarbeidet en landskapsanalyse som peker på viktige landskapsrom og linjer i landskapet*

*som bør søkes bevart, herunder også siktanalyser. Ved bruk av siktanalyser kan en avgjøre hvilke områder som er synlig fra hvor, og det er et viktig verktøy for å finne egnede utbyggingsområder. Analysen illustrerer blant annet fjernvirkningen med hensyn til fjellområdene. Fjellet som rekreasjons- og naturområde er en viktig ressurs for kommunen, og hensynet til fjellområdene bør ivaretas og vektlegges i vurderingen av innspill. I tillegg til å begrense utbyggingen oppover, bør fjellområdene også skjermes for fjernvirkningen fra ny hyttebebyggelse, da dette kan oppleves som en forringelse av den rekreative naturopplevelsen.*

*Innspillene vurderes i forhold til høydedrag, koller og nut, da inngrep her kan gi uheldig virkning på landskapet, og bidra til eksponert bebyggelse (silhuett) og fjernvirkning.»*

I konsekvensvurderingen er sagt om utbyggingens fjernvirkninger:

*«Utbyggingen av området vil ikke være synlig fra bygda, men vil ses fra Gaiastova. Utvidelsen vil berøre arealer som enda ikke er tatt i bruk som utbyggingsområder og er skogkledd og forholdsvis inngrepsfri.»*

Ut fra kommunens egne premisser for konsekvensutredningen, framstår denne vurderingen svært tynn. Vurderingen omfatter bare virkningen for bygda og Gaiastova, og ikke annen bebyggelse eller turområder.

Vi kan ikke ut fra planbeskrivelsen se at det er utarbeidet eller framlagt noen landskapsanalyse som viser fjernvirkningen av utbyggingen.

Ettersom det er lagt opp til en relativt høy utnyttelse i en godt synlig del av fjellområdet, må det legges til grunn at bygningsmassen vil framstå som dominerende i landskapet. I tillegg vil dette forsterkes særlig etter at solen er gått ned, og det kommer lys i vinduene. Dette vil bidra til mer lysforurensing for omkringliggende hytter og løyper.

Det framstår som uheldig at de landskapsmessige konsekvenser av denne utbyggingen ikke er vurdert i samsvar med det som er de uttalte premisser for konsekvensutredningen, og at konklusjonen om at denne har null effekt i beste fall framstår som mangelfullt begrunnet.

### **4.3 Forurensing, energi og klima**

Vi finner grunn til å minne om at Norge i desember 2022 underskrev en avtale som bl.a. innebærer sterkere beskyttelse av ubebygget natur. Dette får særlig betydning for utbygging av fritidsboliger. Når kommunen allerede sitter på betydelige tomtereserver for senere utbygging, framstår ytterligere utbygging av enda flere områder som klart avvikende i forhold til de forpliktelser Norge har påtatt seg i arealpolitikken.

Det framgår videre av Pkt. 3.1 at:

*«Myr  
Vedtaks punkt 3 i Kommuneplanutvalget 10.11.2020, sak 3/20 lyder som følgende: Myrarealer innenfor hele planområdet skal bevares (min utheving). Det finnes to datasett for myr – FKB AR5 og DMK Myr. Begge er lagt til grunn for vurderingene i denne konsekvensutredningen.»*

I vurderingen av konsekvenser ved utbyggingen, framgår det følgende:

*«En mindre del av arealene er registrert som torv og myr (organisk materiale). Nedbygging av organisk materiale påvirker klimaet negativt.»*

Det er vanskelig å se at det er samsvar mellom den prinsipielle uttalelsen i pkt. 3.1 om at myrområder skal bevares, og at det i den konkrete vurderingen ikke anses særlig negativt å nedbygge ett eksisterende torv og myrområde. At byggingen skjer i tilknytning til alpinanlegget og vil medføre at det ikke vil bli mye kjøring til og fra anlegget, reduserer de negative konsekvensene av utbyggingen, men vil ikke

kunne kompensere for en nedbygging av myrområder. Det vi likevel bli kjøring til og fra de nye boenhetene.

I tillegg vil ny bebyggelse forutsette en oppgradering av eksisterende vegnett. Dette er ikke tatt med i klimaberegningen. Veiarbeid har også betydning for klimautslipp.

For veganlegg gjelder at om lag en tredjedel av klimagassutslippene kommer fra bruk av diesel i anleggsmaskiner, transport av materialer og masser, mens to tredeler av utslippene kommer fra produksjon av materialene som benyttes, som for eksempel uttak av de ulike fyllmassene, betong, stål, kabler, rør og asfalt. Vi viser til eksempel på beregnet fordeling av klimagassutslipp i et vegprosjekt gjennomført av Viken fylkeskommune:

	<b>Materialtype</b>	<b>Andel av klimagassutslipp i prosjektet</b>
<b>Klimagassutslipp fra materialproduksjon av materialer</b>	Asfalt	12,8 %
	Belysningsutstyr	2,2 %
	Betongelementer	0,3 %
	Vegutstyr	0,1 %
	<b>Sum</b>	<b>15,4 %</b>
<b>Klimagassutslipp fra utbyggingsfasen</b>	Forbrenning av diesel	8,0 %
	Massetransport	6,0 %
	Elektrisitetsforbruk	5,0 %
	<b>Sum</b>	<b>19,0 %</b>

Nødvendig oppgradering av vegnettet må derfor også tas med i beregning av den planlagte utbyggings påvirkning på klimautslipp.

Konklusjonen om at utbyggingen har null til mindre negativ effekt framstår i beste fall som mangelfullt begrunnet.

#### **4.4 Barn og unge, allmenne interesser**

I konsekvensutredningen er det under dette punktet uttalt:

*«Områdene ligger i umiddelbar nærhet til alpinanlegget og store friluftslivsområder. Ved en høy utnyttelse av områdene og en sentrumsdannelse på Gaia-området, må arealer som ivaretar barn og unges interesser avsettes.»*

Vi kan ikke se at dette kravet gjenspeiles i forslag til bestemmelser eller retningslinjene til bestemmelsene.

Det framstår som noe tvilsomt om vurderingen av dette temaet med pluss i utredningen kan opprettholdes, når hensynene til barn og unges interesser ikke er fulgt opp i planforslaget.

#### **4.5 Trafikksikkerhet**

Om dette forholdet angis det i konsekvensutredningen:

*«Adkomst vil være via eksisterende vegnett ved Gaiastova og via Nysætervegen. Deler av Nysætervegen må eventuelt tas i bruk til vintertrafikk.»*

Det er ikke vurdert om det må foretas større utbygginger eller inngrep i de foreslåtte adkomstveiene for å bedre trafikksikkerheten ved en utvidelse av bruken av disse. Videre er det uklart hvilken adkomst som er forutsatt. Det vises til at det i planbestemmelsene er fastsatt at adkomst til byggeområdene må



avklares og vegrett må sikres. I retningslinjene til bestemmelsen er det forutsatt at det må vurderes alternative tilførselsveger til NÆ102-105 enn den som er regulert i vedtatt plan for Hafjelltoppen hyttegrend.

Det må da være på det rene at konsekvensene av økt trafikk på eksisterende adkomstveier ikke er vurdert i det hele tatt under dette punktet.

#### **4.6 Teknisk infrastruktur**

Under dette punktet sies det i konsekvensutredningen:

*«Det må framføres teknisk infrastruktur til de nye områdene.»*

Det er ingen reell konsekvensvurdering under dette punktet. Betydningen og konsekvenser av inngrep for å utvide eksisterende eller opprette ny infrastruktur for 337 nye boliger er relativt omfattende. Det er likevel ikke foretatt noen vurdering av de konsekvenser dette medfører for natur, miljø og ikke minst andre brukere av fjellet, herunder eksisterende hytteeiere som blir berørt.

Det må foretas en supplerende konsekvensutredning for å avklare hvordan elektrisitet, vann, kloakk, fiber/bredbånd vil kunne etableres frem til dette området.

Det bemerkes at den eksisterende tekniske infrastruktur inklusive etablering av nye pumpestasjoner i dalbunnen, alt ledningsnett, høydebasseng mm er bekostet av Hafjelltoppen Velforenings medlemmer gjennom et fullfinansiert infrastrukturselskap som er overdratt vederlagsfritt til Øyer kommune. Kostnadsøkninger som følge av "dobbel" belastning er ikke akseptable.

#### **4.7 Risiko og sårbarhet (hendelses – og ulykkesrisiko)**

Dette punktet i konsekvensvurderingen framstår som svært uferdig.

I teksten er vurderingen begrenset til følgende:

*«Radon: Moderat til lav og usikker*

*Aktsomhetsområder fare:*

*Annet: åpne og tette dreneringslinjer, elver og bekker - 20 meter buffer.»*

Ut fra teksten kan vi ikke se at faren ved utbyggingen og de inngrep som må gjøres for å gjennomføre utbyggingen er vurdert.

Dette gir grunn til bekymring, sett i sammenheng med at utbyggingen medfører at 50,2 dekar vernskog blir felt. Ettersom dette er skog har som funksjon å verne mot vær og vind eller mot skred og ras, ville det som utgangspunkt være naturlig at konsekvensene av å fjerne denne skogen for andre arealer ville vært vurdert under dette punktet.

Imidlertid kan vi ikke se at det er foretatt noen generell vurdering av farer ved ny bebyggelse i bratt terreng, eller om arealer nedenfor vernskogen blir mer utsatt for fare for snø, sten eller jordskred. Dette er en alvorlig mangel ved konsekvensutredningen.

Konsekvensutredningen ser heller ikke ut til å vurdere hvilken trafikksikkerhetsrisiko en transport av masser, byggematerialer og anleggsmaskiner opp til høyfjellet på eksisterende lokale veier vil utgjøre. Denne trafikken vil være særlig omfattende ettersom det legges opp til parkering under bakken, noe som forutsetter omfattende bygge- og sprengningsarbeider, i tillegg til betydelig transport av sprengstein og andre masser.

#### **4.8 Oppsummering av konsekvensutredningen**

Som det framgår ovenfor, er det betydelige mangler ved konsekvensutredningen. Det er ikke foretatt en tilstrekkelig vurdering av de reelle konsekvenser for klima, sikkerhet og landskapsvirkinger.

I tillegg har ikke konsekvensene av utbyggingen for vegnettet vært utredet i det hele tatt. Det er en klar forutsetning for utbyggingen at det foreligger en kjørbar adkomst, og vann- og avløpsledninger. Utbygging av 337 nye boenheter vil medføre en vesentlig trafikkøkning. Når virkningen av denne trafikkøkningen knapt er omtalt i konsekvensvurderingen, må grunnlaget for forslaget anses utilstrekkelig. Utbyggingen av feltene NÆ 101-105 må trekkes ut av planen til de reelle konsekvenser av utbyggingen er avklart.

## 5. SÆRLIG OM KONSEKVENSER FOR HAFJELL HYTTEGREN

Vi viser til at formålsbestemmelsen til Plan- og bygningsloven § 1-1, første ledd, fastslår:

*«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»*

Videre følger det av fjerde ledd:

*«Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter.»*

Planprosessen har ikke ivaretatt Hafjelltoppen velforenings medlemmers interesser i samsvar med bestemmelsens første ledd, og Velet har heller ikke fått anledning til å medvirke i en planprosess utover som høringsinstans. Når et planforslag berører en så vidt stor gruppe beboere på en inngripende måte, ville det være naturlig å også involvere styret i Velet før planen ble lagt ut til offentlig ettersyn. Øyer kommune har informert om det er avholdt separate møter med Alpinco og Vestsiden Invest AS (Plukkerud) i anledning planprosessen. Dette er begge parter med *store* økonomiske interesser i eventuelle ytterligere utbygginger i Øyer/Hafjell. Ettersom Hafjelltoppen velforenings medlemmers interesser for utbygging av NÆ 102 -105 står i sterk kontrast til nevnte parter, burde kommunen involvert velets styre på et tidligere tidspunkt slik at spørsmål kunne vært belyst i best mulig grad.

Denne feilen blir også manifestert i planforslaget ved at verken planbeskrivelsen eller konsekvensvurderingen inneholder vurderinger eller beskrivelser av virkningene av den foreslåtte utbyggingen av Gaia-sør for eksisterende hyttebebyggelse, eller eventuelle konsekvenser ved inngrep i deres fellesveier.

Det vises til at det ble foretatt en undersøkelse blant Hafjelltoppen velforenings medlemmer vedørende opprinnelig forslag til utbygging av Gaia-sør. Det var 283 respondenter.

Undersøkelsen kartla også bruken av boligene. Følgende hovedpunkter framkom av denne delen:

- 71,9% bruker boligen 30-90 døgn i året, og 12,7% bruker den 90-180 dager i året.
- 76,4% av brukerne består av husstander på 3-6 personer
- 54,3 % av brukerne brukte boligen hele året
- 15,6% leier ut boligen noen ganger eller ofte
- 69,8% kjøper ofte mat i Øyer, 28,8% noen ganger
- 55,3% kjøper andre tjenester, som håndverkere eller annet, i Øyer, 42,2% noen ganger
- 38% er ofte gjester på serveringsstedene på Pellestova, 57,7% noen ganger
- 25,75% er ofte gjester på vidsyn, 56,3% noen ganger
- 67% bruker ofte sportsbutikken på Gaiastova, 30% noen ganger
- 85,5% handler ofte på dagligvarer på Gaiastova, 13,8% noen ganger
- 56,2% av brukerne står mest på langrenn, 21,6% er mest i alpinbakken
- 54 % av brukere har årskort i Hafjell Alpin

Som det framgår ovenfor, er de fleste av beboerne av Hafjelltoppen hyttegren hyppige brukere av sine boliger, som regel med flere personer i følget. Når de er der, bidrar de både til økonomien i Øyer generelt og til virksomhetene på Gaiastova og Vidsyn.

Videre ble det kartlagt hvilken betydning foreslått utbygging ville få for deres bruk av boligene.



På spørsmål om i hvilken retning en slik utbygging med 530 enheter vil påvirke miljøet på Hafjelltoppen, var 87,6 % negative eller litt negative (80,2% var negative).

Ved spørsmål om i hvilken grad vil helårs bilkjøring på Nysætervegen påvirke opplevelsen på Hafjell, var 81,7% negative eller litt negative, hvorav 64,7% var svært negative.

Videre mente 63,5% at en slik en slik utbygging ville påvirke deres bolig i negativ eller litt negativ retning. Videre mente 89,8% at en slik utbygging ville påvirke Hafjelltoppen negativt som langrennsdestinasjon.

Selv om det i planen er lagt føringer om at det må vurderes alternative tilførselsveger til NÆ102-105 enn den som er regulert i vedtatt plan for Hafjelltoppen hyttegrend, er det ikke utelukket at dette blir resultatet. Hverken konsekvensutredningen eller planbeskrivelsen peker på andre realistiske alternativer, utenom en åpning av Nysætervegen.

For nåværende hytteeiere langs velveiene vil en utvidelse av trafikken medføre ulemper i form av trafikkfare, økt støy og økt forurensing. Det må påregnes at utvidet bruk av veien vil medføre fysiske inngrep for å øke veistandarden. Dette vil også kunne medføre endring avkjørselsforhold for en rekke eiendommer, dersom veien utvides eller traseen flyttes. I den forbindelse påpekes det at om bruken skal være «varme senger», vil disse enhetene generere mer trafikk enn det som vanligvis følger av utbygging av fritidsboliger. Vi kan ikke se at belastningen en slik trafikkøkning for eksisterende hyttebebyggelse vil medføre er vurdert eller omtalt i plandokumentene.

Det påpekes videre at det ikke er etablert rett til bruk av eksisterende vei som adkomst til eventuell ny bebyggelse på Gaia-sør, eller til anleggstrafikk. Med mindre slik rett erverves frivillig, vil det måtte gjennomføres tvangsserverv av rettigheter og areal til eventuell utvidelse av veiene.

I nevnte undersøkelse kom det fram at 89% av respondentene sa nei til å tillate trafikk over Hafjelltoppens veier. Bare 4,9% var positive.

Ved å opprettholde og gjennomføre planlagt utbygging, vil man ikke bare påføre brukerne av Hafjell hyttegrend ulemper og bidra til mindre trivsel og attraktivitet ved bruk av boligene, det kan også ende med en situasjon der kommunen må foreta tvangsinngrep på vegne av utbyggerne for å legge til rette for teknisk infrastruktur.

## **6. BEHOVET FOR YTTERLIGERE HYTTETOMTER**

Ifølge planbeskrivelsen har det i gjennomsnitt blitt bygget i overkant av 100 hytteenheter i året i Øyer sør de siste ti årene. Snittet ligger på om lag 112 enheter pr. år, men den generelle tendensen i den aktuelle 10-årsperioden er at antallet enheter øker. De to siste årene har utbyggingstakten vært ca. 200 enheter i året. I dette antallet ligger også en økning i antall leilighetsenheter. Dette innebærer at utbyggingsbehovet for fritidsboliger fra 2023 til 2033 vil være ca. 200 enheter pr. år.

Innenfor planområdet KDP Øyer sør har kommunen en tomtereserve i allerede regulerte eller avsatte områder til fritidsbebyggelse. Et grovt anslag over planreserven er gjengitt i planbeskrivelsen. Tabellene i beskrivelsen angir en opptelling/beregning av ubebygde enheter i vedtatte reguleringsplaner, avsatte områder i kommunedelplan (som ikke er regulert) samt reguleringsplaner i prosess.

Det framgår av planbeskrivelsen på side 34 og 46 at kommunen har følgende tomtereserver:

- Regulerte fritidsboliger/leiligheter i Øyer sør pr. februar 2022 er samlet 4763. Av dette er det anslått en samlet tomtereserve på 1921
- Planområder under regulering/avsatt områder i Øyer sør pr. februar 2022 utgjør 713 enheter

Det er således for denne tiårsperioden allerede avsatt mer enn nok areal til å dekke behovet for fritidsbebyggelse som næringsbebyggelse i regionen.

Det bemerkes også at det framstår som noe underlig at kommunen, framfor å utnytte allerede avklarte arealer til bebyggelse, velger å fremme forslag om å avsette ytterligere arealer til hytte/leilighetsutbygging når det allerede er overdekning av arealbehovet. Dette vil ha som konsekvens at avsatte hytteområder ikke utnyttes.

Iden forbindelse vil vi også påpeke at kommunen synes å legge til grunn at «varme senger» gir større økonomisk bidrag til Øyer Kommune og flere arbeidsplasser enn det som genereres av kalde senger. Svarene på undersøkelsen utført av Hafjelltoppen Velforening gir grunnlag for å utfordre grunnlaget for denne hypotesen. Hafjelltoppen Velforening oppfordrer kommunen til å gjennomføre en ringvirkingsanalyse som kan gi informasjon om hvor mye hytteeiere bidrar med, direkte og indirekte, til næringslivet i Øyer, opp mot «varme senger».

Det er nærliggende at kommuneøkonomien og lokalt næringsliv er bedre tjent med å sikre utbygging av eksisterende reserver, enn å klargjøre andre arealer for utbygging av «varme senger». Det er i alle fall verdt å vurdere for kommunen.

## **7. RETTSLIGE FORUTSETNINGER FOR AT NYE FRITIDSBOLIGER BLIR «VARME SENGER»**

Det vises til at veileder «Reguleringsplan» utgitt av Kommunal- og distriktsdepartementet i september 2022 fastslår at det ikke kan gis reguleringsbestemmelser om følgende forhold:

- Regulering av privatrettslige forhold. Arealdisponering kan knyttes til virksomhet, men ikke til person eller navngitt virksomhet.
- Begrensninger i privates adgang til salg og bortfeste av eiendom.

Ettersom det ikke er anledning til å regulere privatrettslige forhold i arealplan, må kommunen ha en formening om hvordan den sikrer at nye fritidsboliger reelt sett leies ut i samsvar med arealformålet, og ikke i realiteten ender som vanlige fritidsboliger hos sluttbruker.

For å illustrere problemstillingen vises det til annonse for salg av leilighet på Hafjell. I annonsen er det redegjort for offentlige krav på denne måten:

*«Det er utleieplikt på 16/24 av chaletleilighetene i henhold til reguleringsplanen. Enhetene er godt tilrettelagt for utleie, se prisliste for hvilke enheter som det er utleieplikt på.» For enheter regulert i fritid- og turistformål skal enhetene være tilgjengelig for utleie minst 9 måneder pr. år, jf. Miljødepartementets føringer fra 7. februar 2008. Utleievirksomheten skal skje som næringsvirksomhet i felles drift og utleiekravene gjelder hver enkelt utleiehytte/-leilighet/-rom som omfattes av formålet.» Om eier av leiligheten ønsker å benytte et kommersielt utleiebyrå, skal Hafjell Kvitfjell Booking benyttes. Denne leiligheten har utleieplikt.»*

Det vises til følgende lenke:

[http://www.nordvikbolig.no/boliger/a0cafd93-46fd-4356-9c65-93151b11df73?utm\\_source=FINN.no&utm\\_medium=FINN.no\\_salgsoppgave](http://www.nordvikbolig.no/boliger/a0cafd93-46fd-4356-9c65-93151b11df73?utm_source=FINN.no&utm_medium=FINN.no_salgsoppgave)

Som der framgår her er det frivillig å knytte seg til et kommersielt utleiebyrå. Det er da opp til kjøper å organisere utleievirksomheten.

Dette medfører både utfordringer når det gjelder å føre tilsyn med at slik utleie skjer som en næringsvirksomhet, hvor omfattende den er, og ikke minst hvordan kommunen skal kunne sikre oppfyllelse av planforutsetningene der disse ikke følges opp av den enkelte seksjonseier.

Vi har ikke sett at det i plandokumentene er redegjort for en slik strategi.

Det er også flere eksempler på at utbygginger av «varme senger» blir solgt som «kalde senger». Vi anmoder kommunen om å vurdere utbyggingen av Ilsetra i denne sammenheng.

## 8. HISTORIEN BAK UTBYGGINGEN PÅ HAFJELLTOPPEN

Hafjelltoppen, inklusive Gaiastova, ble bygget ut for å huse 2 000 mediefolk under OL i 1994, samtidig som det skulle tilfredsstillende en god kvalitetsmessig etterbruk. Etterbruken var hytter solgt til privat bruk (289), leiligheter solgt til privat bruk (48), leiligheter for utleie (92) samt Gaiastova.

Konsept, planlegging og gjennomføring ble gjort ved hjelp av konsulenter, landskapsarkitekter og arkitekter som hadde bistått ved noen av USAs mest vellykkede alpindestinasjoner. Alle hytter er først tegnet inn på kart, plassert i modell og bygget med påbud om at all vegetasjon skal bestå inntil 3 meter fra grunnmur. Vegetasjon for utsikt ble først tatt ned etter at hyttene var bygget. Fritidsbebyggelsen er spredt over et 800 mål stort område, med store skogs- og grøntarealer innimellom. All bebyggelse er lagt lavt i terrenget med torvtak. Veier er senket og sprøytesådd.

Det var strenge krav til materialer, farger etc. Det var viktig at all infrastruktur er skjult og at det ikke var lovlig med synlige ledninger, antenner eller paraboler. Det ble etablert «tun» med et visst antall hytter, med Gaiastova som sentralt knutepunkt. Hafjelltoppen Velforening har også vært en betydelig bidragsyter i utbygging av turskiløyper, sykkel- og skiløyper som er med å gjøre området attraktivt. Konseptet ble svært vellykket og har i stor grad bidratt til Hafjells popularitet, og utviklingen av Øyer som hytte og fritidsdestinasjon. Hafjelltoppen Velforening og Gaia har vært helt sentrale i utviklingen av destinasjonen Hafjell som turistdestinasjon.

Utbyggingen av NÆ102-105 bryter med de grunnleggende forutsetningene for etableringen av Hafjelltoppen og planforslagets forslag til utbygging NÆ102-105 står i skarp motstrid til konseptene ved Hafjellutbyggingen. Dette kan medføre at hele området mister sine kvaliteter. Hafjelltoppen Velforening er av den oppfatning at de forutsetningene har vært viktige for den gode utvikling Hafjell har hatt som destinasjon, først på vinterstid og i senere år hele året.

## 9. KONKLUSJON

Det framstår både som unødvendig og uheldig at det legges opp til en slik massiv utbygging i randsonen av høyfjellet og utenfor eksisterende knutepunkt, hva gjelder infrastruktur, med de negative konsekvenser som er påpekt ovenfor.

Den foreslåtte utbyggingen vil være i strid med nasjonale retningslinjer for miljø og internasjonale forpliktelser. Videre vil den reelt sett være i strid med kommunens eksplisitte uttalelse om at planen ikke omfatter ytterligere fritidsbebyggelse.

**Hafjelltoppen Velforening krever at feltene NÆ102-105 tas ut av kommunedelplanen.**

Vennlig hilsen  
Hafjelltoppen Velforening

  
Anette Mellbye  
Styreleder

