

Medlemmene i
Hafjelltoppen Velforening

Oslo 05.09.2022

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE - HAFJELLTOPPEN VELFORENING.

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Hafjelltoppen Velforening **tirsdag 27.09.2022 kl. 19.00** i Rebel Konferansesenter, Universitetsgaten 2 i Oslo. Det vil bli mulighet for å følge møtet på videolink, men ikke for deltakelse og stemmegivning. For å følge møtet, klikk på linken under:

<https://vimeo.com/event/2402105/e30a6ab436>

Registrering av fremmøtte og fullmakter vil skje i møtelokalet fra 18.30.

Følgende vil bli behandlet:

1. Konstituering av møtet.
 - 1.1 Valg av møteleder.
 - 1.2 Godkjenning av innkalling.
 - 1.3 Godkjenning av dagsorden.
 - 1.4 Valg av 2 personer til undertegning av protokoll sammen med møteleder.
2. Styrets årsrapport 01.07.2021 – 30.06.2022 (**vedlegg 1**).
3. Regnskap 01.07.2021 - 30.06.2022 (**vedlegg 2**).
4. Saker til behandling.
 - 4.1 Forslag om ny kommunedelplan for Øyer Sør (**vedlegg 3**).
 - 4.2 Planer for hotellprosjekt på Gaiastova, se vedlagte planprogram (**vedlegg 4**). Redegjørelse ved prosjektutviklingsselskapet SQM.
 - 4.3 Orientering om Øyer Turskiløyper og forslag til sti- og løypeplan for Øyer.
 - 4.4 Forslag om vedtektsendring fra Torgeir Bjørnstad (**vedlegg 5**).
 - 4.5 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 01.07.2021 – 30.06.2022 (**vedlegg 6**).

5. Budsjett 01.07.2022 - 30.06.2023, vedtak om innkalling fra medlemmene (**vedlegg 7**).

6. Valg (**vedlegg 8**).

6.1 Styreleder

6.2 Ett styremedlem

6.3 Valgkomité

6.4 Revisor

Sameiets valgte revisor Reg. revisor Bente Wilhelmsen har meldt at hun ønsker å avslutte oppdraget. Der foreslås følgende valg av revisor:

PKF ReVisjon AS

Postboks 199 Manglerud

0612 OSLO

7. Eventuelt.

Innkallingen med sakspapirer og fullmaktsskjema er lagt ut på Velforeningens hjemmeside **www.hafjelltoppen.no**.

Med vennlig hilsen
for Hafjelltoppen Velforening

Anette Mellbye
(sign.)

FULLMAKT

Undertegnede _____

gir herved _____

fullmakt til å møte og stemme for mitt medlemskap i ordinært årsmøte i

Hafjelltoppen Velforening

Tirsdag 27.09.22 i Oslo

Sted Dato . .22

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

STYRETS ÅRSRAPPORT 01.07.21 - 30.06.22

1. Medlemssituasjonen.

Velforeningen har i perioden hatt 455 medlemskap.

2. Styret.

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:

Anette Mellbye

For leilighetseierne:

Anders Elind

Jon Steen

For hytteeierne:

Anne Helene Reiten

Kari Trondsen

Nikolai Jebsen

Jon Kummen

For Gaiastova:

Jørgen Dahl

Det har vært avholdt ordinært årsmøte og fire styremøter i perioden.

3. Forretningsførsel, regnskapsførsel og revisjon.

Som forretningsfører har fungert Langseth & Ramstad Eiendomsforvaltning AS.

Som regnskapsfører har fungert ECIT Lillehammer AS.

Som revisor har fungert registrert revisor Bente Wilhelmsen.

4. Økonomi.

Regnskapet viser at kostnadene for ordinær drift i hovedsak er godt i samsvar med budsjett. Årets resultat, underskudd på kr. 118.670,- foreslås inndekket fra Velforeningens egenkapital.

Velforeningens egenkapital er tilstrekkelig for en normal driftssituasjon. I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

5. Styrets arbeid.

5.1 Reguleringsmessige forhold

Forslag til ny kommunedelplan for Øyer Syd foreligger og vil bli førstegangsbehandlet i Planutvalget og Kommunestyret i juni 2022. Forslaget vil deretter bli lagt ut til offentlig høring. Av størst interesse for Hafjelltoppen er at det foreslås nye utbyggingsområder vest for Nysetervegen nedenfor Vidsyn, hovedsakelig leiligheter med formål varme senger. Det legges opp til høy arealutnyttelse med i første omgang opp til 337 enheter på 45 dekar areal. Styret er kritisk og vil søke å motarbeide forslaget i den grad det er mulig i forbindelse med høringsrunden.

Gaiastova AS har sendt inn forslag om detaljregulering av tidligere friområde foran Gaiastova Leiligheter. Forslaget innebærer regulering av opptil 24 leiligheter i to etasjer. Øyer Kommune har mottatt kritiske merknader fra NVE og Statsforvalteren. Styret er ikke kjent med at det har vært utvikling i saken etter det. Ny eier av Gaiastova har opsjon på kjøp av området til oktober 2022.

BankID Signing
Anette Mellbye
2022-05-16

BankID Signing
Per Anders Elind
2022-06-16

BankID Signing
Jon Kummen
2022-08-16

BankID Signing
Anne Helene Reiten
2022-08-16

BankID Signing
Jørgen Dahl
2022-08-16

BankID Signing
Nikolai Cornelius Helbakk Dahl
2022-08-17

BankID Signing
Jon Andreas Steen
2022-08-18

BankID Signing
Kari Britt T. Trondsen
2022-08-18

5.2 Utvikling av Gaiastova.

Ny eier av Gaiastova AS har varslet at det pågår utvikling av Gaiastova med tilhørende tomt til et boutiquehotell med anslagsvis 100 hotellrom og 100 leiligheter. Prosjektet vil medføre at all eksisterende bebyggelse vil bli revet. Prosjektet er i en tidlig fase, og styret har derfor ikke blitt forelagt planer utover hva som er nevnt over. Styret vil følge prosjektet nøye og er opptatt av løpende dialog med utbygger for å sikre fellesskapets interesser i størst mulig grad.

5.3 Trafikk/parkeringsforhold/skilting.

Trafikkavviklingen har etter styrets oppfatning fungert greit i perioden. Den nye skiltplanen for området fremstår som ensartet og vellykket.

5.4 Skiløyper og alpinanlegget.

Styret har engasjert seg sterkt i problemer med stenging av alpintraseen over kulverten i Nysetervegen på grunn av kryssende biltrafikk til Vidsyn. Det er oppnådd enighet med Hafjell Kvitfjell Alpin om utvidelse av kulverten. Prosjektet har imidlertid ikke latt seg realisere på grunn av uenighet med hytteeierne på nordsiden av kulverten som eier nåværende kulvert.

Styret har som erstatning for langrennsløypen rundt Hafjelltoppen, som har blitt lagt om, blitt enig med Øyer turskiløyper om ny rundløype «Slåsæterfjellet rundt». Løypen har ikke blitt kjørt sist vinter på grunn av for lite snø. Fjellstyret har uttrykt ønske om at kjøring av løypen avventes inntil den er tatt inn i Øyer Kommunes sti- og løypeplan, som er under utarbeidelse. Målet er at løypen er inne på løypekartet og preppes neste vinter.

Styret anser at skiløypekjøringen på Hafjelltoppen og tiliggende områder på Øyerfjellet har fungert utmerket også sist vinter, spesielt sett i lys av problemer med lite snø store deler av vinteren..

5.5 Snøbrøyting.

Brøyteavtale med Nermo Maskin AS har etter styrets oppfatning også sist vinter fungert godt. Styret har ikke mottatt klager fra medlemmene. Mange medlemmer har installert brøyte-appen hvor man kan informere Nermo om når man skal være på hytta og når parkeringsplasser må være brøytet. Styret anbefaler samtlige medlemmer å registrere seg, da dette vil gi en mer effektiv utnyttelse av den brøytekapasiteten vi betaler for.

5.6 Vedlikehold av veier og friområder

Veiene fremstår i hovedsak i god stand. Det er i 2022 kun utført alminnelig grusing, salting og skraping av hovedveiene. Stikkveier vedlikeholdes etter behov. Det oppstår løpende mye hull i Lunnstadmyrvegen, hvilket krever betydelig løpende vedlikehold.

Styret er i gang med å kartlegge behov for opprydning og bortkjøring av nedblåste trær på friområdene etter stormen høsten 2021.

Styret gjennomførte også sist høst bortkjøring av kvist og kvast fra hyttetomter, hvor medlemmene deponerte i hauger på biloppstillingsplass for felles bortkjøring. Styret tar sikte på å videreføre ordningen videre fremover.

5.7 Felling/tykning av trær på friområder

Styret har fått gjennomført felling av trær på et par mindre friområder i perioden. Høsten 2021 var det en kraftig storm på Hafjell som medførte at et stort antall trær blåste ned. Dette aktualiserer behovet

for at medlemmene bør fjerne trær nær hyttevegger, da disse medfører en risiko for å kunne falle over hyttene ved uvær.

Medlemmer som ønsker felling av trær på friområder bes fortsatt innhente tillatelse på forhånd. Ta kontakt med styret/ forretningsfører. Styret vil varsle om at velforeningen ikke vil bekoste felling av trær på friområder før medlemmer som ønsker felling, selv besørger felling på egne tomter. Felling av enkeltrær eller mindre klynger med trær på friområder etter søknad fra medlemmer, må utføres og bekostes av søkerne.

5.8 Renovasjon

Styret oppfatter at renovasjonsordningen på Hafjelltoppen fortsatt fungerer godt.

5.9 Hjemmeside/mailregister

Styret arbeider med å holde hjemmesiden løpende oppdatert samt benytte den mer aktivt til informasjon. Styret arbeider videre med å få en komplett adresseliste med mailadresser over foreningens medlemmer. Registrering av mailadresser gjøres ved å sende mail til foreningens regnskapsfører på lillehammer@ecit.no. Husk også å melde fra ved endring av mailadresse.

Medlemmer som ikke er registrert med mailadresse, vil ikke motta informasjon fra velforeningen bortsett fra faktura for medlemsavgift og det som er lagt ut på hjemmesiden.

6. Generelt.

Velforeningen har ingen ansatte. Det er innarbeidet en ordning om at styret skal bestå av medlemmer fra de ulike deler av feltet, fra både hytter, leilighet og Gaiastova og av begge kjønn. Styret har siste periode bestått av tre kvinner og fem menn. Representantene fordeler seg på forskjellige deler av hytteområdet.

Velforeningens drift forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Etter styrets oppfatning har driften i perioden fungert tilfredsstillende og tilbakemeldinger fra medlemmene har i hovedsak vært positive.

Oslo 08.07.2022

Anne Helene Reiten

Anette Mellbye
Styreleder

Kari Trondsen

Nikolai Jebsen

Anders Elind

Jon Kummen

Jørgen Dahl

Jon Steen

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

Resultatregnskap 01.07.2021 - 30.06.2022					REGNSKAP	BUDSJETT	REGNSKAP
					2021/2022	2021/2022	2020/2021
Inntekter							
Innkalt fra medlemmene				kr	2 002 000	kr 2 002 000	kr 1 815 173
Andre inntekter				kr	16 751	kr 16 000	kr 89 500
Salg trevirke							
Sum inntekter				kr	2 018 751	kr 2 018 000	kr 1 904 673
Driftskostnader							
Strøm				kr	4 562	kr 4 000	kr 3 564
Snøbrøyting				kr	794 728	kr 820 000	kr 827 440
Løypekjøring				kr	568 750	kr 568 750	kr 420 875
Vedlikehold vei/friarealer				kr	296 727	kr 140 000	kr 116 061
Trefelling friarealer				kr	64 688	kr 50 000	kr 19 245
Vaktmester/fjerning av kvist				kr	50 564	kr 50 000	kr 55 703
Skilt/tavler m.v.				kr	11 866		kr 24 287
Fartsdumper							
Forretningsførsel/regnskapsførsel				kr	235 413	kr 230 000	kr 252 283
Styrehonorar				kr	45 000	kr 45 000	kr 45 000
Honorar advokat				kr	20 250		kr 42 991
Honorar revisor				kr	15 000	kr 15 000	kr 14 063
Sosialt arrangement						kr 40 000	
Datakostnader				kr	10 870	kr 6 000	kr 12 358
Forsikringspremie				kr	2 000	kr 2 000	kr 2 000
Div. kostnader				kr	14 886	kr 11 125	
Sum driftskostnader				kr	2 135 304	kr 1 981 875	kr 1 835 870
Driftsresultat				kr	-116 553	kr 36 125	kr 68 803
Finanskostnader/inntekter							
Renteinntekter				kr	1 284		kr 912
Bankgebyrer/morarenter				kr	3 401	kr 2 000	kr 2 816
Netto finansinntekter				kr	-2 117	kr -2 000	kr -1 904
Periodens resultat				kr	-118 670	kr 34 125	kr 66 899
Disponering av resultat							
Til egenkapital				kr	-118 670	kr 34 125	kr 66 899
Sum disponert				kr	-118 670	kr 34 125	kr 66 899

BankID Signing
Anette Mellbye
2022-08-16

BankID Signing
Jon Kummen
2022-08-16

BankID Signing
Per Anders Elind
2022-08-16

BankID Signing
Anne Helene Reiten
2022-08-16

BankID Signing
Jørgen Dahl
2022-08-16

BankID Signing
Nikolai Cornelius Høiback Jeb
2022-08-17

BankID Signing
Jon Andreas Steen
2022-08-18

BankID Signing
Kari Britt T. Trondsen
2022-08-18

HAFJELLOPPEN VELFORENING

Balanse pr. 30.06.2022					
			30.06.2022		30.06.2021
Eiendeler					
Anleggsmidler					
Andelskapital Øyer Turskiløyper BA		kr	10 000	kr	10 000
Sum anleggsmidler		kr	10 000	kr	10 000
Omløpsmidler					
Fordringer på medlemmer		kr	4 400		
Oppgjente renter					
Bankinnskudd		kr	1 536 018	kr	1 688 467
Sum omløpsmidler		kr	1 540 418	kr	1 688 467
Sum eiendeler		kr	1 550 418	kr	1 698 467
Gjeld og egenkapital					
Egenkapital					
Fri egenkapital		kr	1 497 614	kr	1 616 285
Sum egenkapital		kr	1 497 614	kr	1 616 285
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld		kr	52 804	kr	78 182
Annen kortsiktig gjeld				kr	4 000
Sum kortsiktig gjeld		kr	52 804	kr	82 182
Sum gjeld og egenkapital		kr	1 550 418	kr	1 698 467

Oslo 08.07.22

Anne Helene Reiten

Anette Mellbye
Styreleder

Kari Trondsen

Nikolai Jebesen

Anders Elind

Jon Kummen

Jørgen Dahl

Jon Steen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Hafjelltoppen Velforening

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Jeg har revidert Hafjelltoppen Velforening sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 118.670. Årsregnskapet består av balanse per 30. juni 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av foreningens finansielle stilling pr. 30. juni 2022 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av sameiet slik det kreves i lov, forskrift, og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (ESBA-reglene), og jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min mening tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen som er publisert sammen med årsregnskapet. Min konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det min oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, og den kunnskap jeg har opparbeidet meg under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Jeg har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Jeg har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Statsautorisert Revisor
Bente Wilhelmsen

Ryensvingen 3
0680 Oslo
Telefon 22 47 76 70 E-mail bw@rbw.no

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til foreningens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 22. august 2022

Bente Wilhelmsen

Bente Wilhelmsen
Statsautorisert revisor

HAFJELLTOPPEN VELFORENING - ORDINÆRT ÅRSMØTE 27.09.2022.

Punkt 4.1 – Forslag til ny kommunedelplan for Øyer Sør.

Vi har vedlagt selve saksfremlegget samt klippet ut fra de forskjellige vedleggene det som er mest relevant for Hafjelltoppen. Utbyggingsarealene som ligger nærmest Hafjelltoppen er FB/NÆ/101 – 106

- Beskrevet i planbeskrivelsen pkt. 3.2.13. Samlet areal er 101,7 dekar, og det antydes inntil 537 boenheter.
- Beskrevet i planbestemmelsene pkt. 2.14. Merk at det i 2.14.1 pkt. E nevnes at adkomst til byggeområdene må avklarer og vegrett må sikres. Videre fremkommer det under retningslinjer i 2.14.1 at; «Det må vurderes alternative tilførselsveger til FB/NÆ/101 – 106 enn den som er regulert i vedtatt plan for Hafjelltoppen.»
- Beskrevet i Konsekvensutredning for områdene FB/NÆ/101 – 105 og 106. Merk spesielt det som står om; «Trafikksikkerhet og Samla vurdering av innspillet/forslaget.»

Merk for øvrig planbeskrivelsen pkt. 3.3.3 med forslag om både tursti og sykkelveg mellom Lisetra og Pellestova.

PLANID 201502 - KOMMUNEDELPLAN ØYER SØR 2022-2032 - 1.GANGS BEHANDLING

Vedlegg:

Vedleggene under finnes her:

Planbestemmelser, 20.05.2022

Planbeskrivelse, 20.05.2022

Plankart-hele, 13.05.2022

Plankart med hensynssoner, 13.05.2022

Plankart-nord, 13.05.2022

Plankart-sør, 13.05.2022

Plankart-Ensby, 13.05.2022

Tegnforklaring, 13.05.2022

KU-enkeltinnspill, 13.05.2022

ROS-analyse, 19.05.2022

Tematiske kart (natur, flom, skred, sikring drikkevann, kulturminner)

Strategidokument, vedtatt 23.05.2019

Kommuneplanutvalget 15.06.2021, saksnr. 6/21 (grovsiling)

Kommuneplanutvalget 15.06.2021, saksnr. 6/21 (grovsiling)-protokoll

Grovsiling – kart og Excel-ark, 03.06.2021

Sårbarhetsvurdering av bekker i Øyer sør, overvannsrapport (Link i saksutredningen)

Notat-Håndtering av overvann i Øyer kommune, 13.01.2022

Forkortelser:

Kommunedelplan for Øyer sør fra 2007: KDP Øyer sør 2007

Konsekvensutredning av enkeltinnspill: KU-enkeltinnspill

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift: LNFR eller LNF

NÆ: Næring

FOR: Forretning

FB: Fritidsbebyggelse

FTU: Fritids- og turistformål (def: Utleiehytter, utleieleiligheter og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng, der enheten må være i utleie minimum 9 mnd i året).

Sammendrag:

Det er utarbeidet et planforslag til kommunedelplan for Øyer sør. Planforslaget omfatter plankart, diverse tematiske kart, planbeskrivelse, planbestemmelser og retningslinjer, samt konsekvensutredning av enkeltinnspill.

Kommunedirektøren tilrår at Øyer kommunestyre, med hjemmel i plan- og bygningslovens §11-14, legger forslag til kommunedelplan Øyer sør ut til 1.gangs høring og offentlig ettersyn. Planforslaget skal ligge ute til høring og offentlig ettersyn i minimum seks uker fra kunngjøringsdato.

Saksutredning:

Kommunedelplan for Øyer sør er en særdeles viktig plan for Øyer kommune. Kommunedelplanen omfatter både Øyer sentrum og destinasjonen Hafjell som en viktig motor for utviklingen i kommunen.

Plannivå:

Kommunedelplan Øyer sør utgjør samme plannivå som Kommuneplanens arealdel (2018-2028). Disse to overordnende planene skal sammen vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk, og gi rammer for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan tillates. Kommuneplanens samfunnsdel (2014-2025) angir retning for framtidig utvikling gjennom overordnede mål og strategier for en langsiktig og bærekraftig samfunnsutvikling av kommunen. Kommunedelplan Øyer sør og kommuneplanens arealdel er viktige for å kunne sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå målene som er vedtatt i samfunnsdelen.

Øyer kommunes visjon er at kommuneplanen – samfunnsdelen og arealdelen – skal være en motor og veileder for vekst og utvikling i Øyer, slik at kommunen blir et attraktivt sted både å bo og drive næringsvirksomhet i. Riktig utnyttelse av arealene er i denne sammenheng av stor betydning, men valget vil alltid være en avveining mellom bruk og vern, og mellom ønsker og faktiske muligheter.

Kommunedelplanen for Øyer sør fra 2007 skal nå revideres, og det er flere grunner til behovet for revisjonen. Det er blant annet nødvendig med oppdateringer av fakta, og det er kommet nye statlige føringer og forventninger siden gjeldende kommunedelplan ble vedtatt. Kommunedelplanen fra 2007 er også etter gammel plan- og bygningslov, og kommunedelplanen må oppdateres ihht ny lov. Samtidig er det ønske om nye utbyggingsområder, eller ønske om å 'justere kurs' med bakgrunn i utviklingstrekk i samfunnet og politiske prioriteringer. Gjennom planprosessen er det fokusert på å tilrettelegge nye områder for framtidig utvikling på en god og bærekraftig måte.

Planprogram og planprosess:

Arbeidet med revideringen av kommunedelplanen for Øyer sør startet opp i mai 2015, og planprogrammet ble fastsatt i august 2015. Et planprogram er «en plan for planen» og skal beskrive behovet for utredninger, opplegget for medvirkning, overordnede rammer og premisser, samt strategier og føringer for framtidig arealbruk. I planprosessen har det vært lagt opp til bred medvirkning, og det har vært flere åpne møter, samt dialogmøter med forslagsstillere.

Siden det er gått flere år siden planprogrammet ble fastsatt, er ikke planprogrammet tilstrekkelig tilpasset de utfordringene man står ovenfor i dag. Spesielt nevnes flom og overvannsproblematikk i Hafjell-området (ny kunnskap). Optimalt sett kunne kommunen ha utarbeidet et nytt planprogram, men av flere årsaker ble det heller valgt å gjøre strategiske avklaringer undervegs i forkant av at planforslaget blir lagt ut på 1.gangs offentlig ettersyn og høring.

Innspill:

Det er kommet inn et stort antall innspill til ny kommunedelplan, først og fremst nye områder for fritidsbebyggelse, næring og fritids- og turistbebyggelse. Da konsekvensutredning av enkeltinnspill både er en tidkrevende og omfattende prosess, var det behov for å redusere antallet som skulle inn i en slik prosess. Kommuneplanutvalget sitt silingsvedtak 15.06.2021 (KPU-sak 6/21) har i denne sammenheng vært viktig. Dette for å kunne sortere ut innspill på et tidlig tidspunkt, slik at disse ikke ble gjenstand for konsekvensutredning. Innspillene, som kom videre til konsekvensutredning, er beskrevet i konsekvensutredningen. For å vise historikken på siling av innkomne innspill, er kart over grovsiling av innspill (inkl. excel-ark) vedlagt.

Endelig frist for å sende inn arealinnspill ble satt til 26.06.2020. Det er likevel kommet flere innspill/merknader til planen i etterkant av dette, og disse er blitt håndtert fortløpende. Flere av merknadene er knyttet til arealinnspill som er tatt ut i grovsilingen. Noen av innspillene er også nye. For noen av merknadene er det fra administrasjonen orientert om at disse eventuelt kan ses på som merknad/innspill i forbindelse med 1.gangs høring og offentlig ettersyn.

Dialogmøter:

En god dialog og samarbeid med tiltakshavere og næringsliv, har vært et viktig premiss for å kunne komme frem til et godt og fremtidsrettet planforslag. Det har i februar og mars 2022 vært gjennomført flere dialogmøter med forslagsstillere til kommunedelplanarbeidet. Dette har vært tidkrevende, og noe utfordrende så langt ut i planprosessen, men samtidig har dette gjort dialogen enklere ved å ha et mere konkret planforslag å jobbe ut ifra. Kvaliteten på sluttresultatet er også blitt bedre.

I dialogmøtene med de to største aktørene i Hafjell, Hafjell alpinsenter og Vestsiden Invest AS, er det bl.a. sett på flere muligheter for arealer i tilknytning til alpinanlegget og knutepunktene. De «nye» områdene administrasjonen har sett som relevant etter dialogmøtene, er konsekvensutredet og lagt inn i planforslaget.

Vestsiden Invest har i forbindelse med dialogmøtene kommet med et innspill om boliger på gamle «Mesta-tomta», som de nå eier. Denne eiendommen ligger innenfor områdereguleringsplan for Øyer sentrum. Her har administrasjonen gitt tilbakemelding om at dette må ses i en større sammenheng mht boliger og Øyer sentrum, og kan eventuelt ses på som et innspill til senere revidering av områdereguleringsplanen. Det er også mulig å fremme et privat planforslag.

Plandokumenter og arealplaner innenfor kommunedelplanområdet:

Kommunedelplan for Øyer sør består av følgende hoveddokumenter:

- Planbestemmelser
- Plankart
- KU-enkeltinnspill
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning.
- ROS (risiko- og sårbarhetsanalyse)
- Tematiske kart (skred, flom, kulturminner, sikring drikkevann)
- Temakart: Naturverdier

Planbestemmelsene fra kommuneplanens arealdel er brukt som utgangspunkt, men erfaring fra bruk av kommuneplanens arealdel, tilsier at noen av bestemmelsene bør endres, eventuelt også i form av tilføyelser. Videre har kommunedelplan Øyer sør flere forhold og problemstillinger enn kommuneplanens arealdel, først og fremst pga. Hafjell og Øyer sentrum. Det er i planforslaget utformet bestemmelser for nye byggeområder, arealformål og hensynssoner, som ikke har vært formulert tidligere. Utfyllende bestemmelser og retningslinjer mht. overvannsproblematikken er også sentralt her.

Av bestemmelsene fremgår også hvilke reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde og hvilke som skal utgå. Ved motstrid gjelder nyere kommunedelplan foran eldre reguleringsplaner, dersom annet ikke er bestemt.

I kommunedelplankartet er gjeldende reguleringsplaner vist med aggregerte formål, slik at det er kun hovedtrekkene fra reguleringsplanene som vises. Detaljeringen i reguleringsplanene er likevel gjeldende.

På kommuneplan/kommunedelplan nivå, kan hensynsone H_910 (detaljeringsone) benyttes til å angi i hvilke tilfeller eldre reguleringsplaner skal gjelde foran kommunedelplanen. I denne revisjonen er det valgt å ikke benytte detaljeringsone. Det er vurdert som hensiktsmessig at kommunedelplanen går foran reguleringsplanene.

Flere av arealformålene i kommunedelplanen fra 2007 er oppdatert iht. til ny plan- og bygningslov og det er gjort endringer i plankartet, samt utformet bestemmelser tilpasset gjeldende lov. Plankartet fra 2007 er i ny plan rettet for mindre betydelige forhold, og avvik i plankartet fra 2007 iht. gjeldende situasjon er også rettet opp.

Når det gjelder plankartet og planavgrensningen for kommunedelplanen, gjøres det oppmerksom på kommunegrenseendring ved Svarverud-Myrom (tidl. Lillehammer kommune). Dette følges opp frem mot neste høring.

Kommunedelplanforslaget består også av en planbeskrivelse med overordnet konsekvensutredning. Planbeskrivelsen beskriver hele planen samlet etter at bl.a. ønsket utbyggingsvolum, planreserver, overordnet konsekvensutredning og ROS-analyse er klart.

I konsekvensutredningen (KU) for enkeltinnspill er foreslått arealbruk belyst for utvalgte tema innen miljø/natur og samfunn. I utredningen ligger også faglige vurderinger og utøvelse av skjønn. Det er også gjort en vurdering av om de enkelte områdene bør endre størrelse på grunn av forhold avdekket i KU. Eksempelvis er noen innspill beskåret på grunn av bratthet, adkomst, landskapshensyn eller ulike hensynssoner/faresoner. Eksempel på hensynssoner/faresoner kan være kulturminner, flomfare, skredfare, sikringssoner vannverk, støysoner og høyspenningsanlegg. Ingen innspill er beskåret uten begrunnelse i KU. Avslutningsvis er det for hvert innspill gjort en oppsummering og en anbefaling.

Konsekvensutredning på kommuneplannivå tar utgangspunkt i forhold som er vesentlige for å gi gode nok beslutningsgrunnlag for vedtak på dette plannivået. Kommunedelplanen bygger i tillegg på utredning av flom-/overvannssituasjonen innenfor planområdet. Alle

plansaker skal ha risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), og ROS-analyse er gjennomført for foreslåtte nye områder.

Innenfor kommunedelplanområdet er det pr. i dag 3 områdereguleringsplaner (*Øyer sentrum, B12 Bjørge-Skalmstad, H5 og H6 Storsteinvegen i Hafjell*) og 114 detaljreguleringsplaner/bebyggelsesplaner.

Planreserve og fremtidige enheter:

Planreserven for fritidsbebyggelse er beregnet til å være i overkant av 2600 enheter, inkludert hytter og leiligheter til fritids- og turistformål. For boligbebyggelse er planreserven beregnet til å være ca. 420 enheter. Planreservene er fremkommet ved opptelling/beregning av ubebygde enheter i vedtatte reguleringsplaner, avsatte områder i kommunedelplan (som ikke er regulert) samt reguleringsplaner i prosess. Fremtidige enheter (nye områder inn i plankartet) er beregnet til 1204 for hytter og leiligheter, og 67 enheter til boligbebyggelse. Grunnlaget for disse tallene er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen for de ulike arealformålene.

Vurdering:

Forslag til kommunedelplan for Øyer sør er utarbeidet med bakgrunn i fastsatt planprogram, kommuneplanutvalget sitt sliingsvedtak 15.06.2021, oppfølging av dialogmøter i februar-mars 2022, samt nasjonale og regionale føringer som beskrevet i planbeskrivelsen. Undervegs i planprosessen er det også gitt flere *politiske føringer og prioriteringer* for planarbeidet. Hovedpunkter gjentas i det følgende og kommunedirektørens merknad følger hvert punkt.

De enkelte innspill skal vurderes i forhold til hvordan disse bidrar til en helhetlig destinasjonsutvikling og til helårsarbeidsplasser.

«Varme senger» er også tatt opp som tema, og disse skal plasseres og bygges slik at de er kommersielt drivverdige.

Sentralt er også knutepunktstenkningen for Hafjell mht. plassering av nye arealer for bebyggelse og anlegg. Følgende knutepunkt er fastsatt:

- *Mosetertoppen skistadion*
- *Mosætra (Favn/Skavlen)*
- *Gaia-området*
- *Skalmstadsætra /Slåsætra (kun som et mobilitetsknutepunkt)*

Kommunedirektørens merknad:

Innenfor kommunedelplanområdet er det forutsatt en langsiktig reisemålsutvikling med fritids- og turistareal i Hafjell. Det er ønske om at Hafjell, i tillegg til å være en attraktiv vinterdestinasjon, skal utvikle tilbud som gir etterspørsel, lønnsomhet og arbeidsplasser også sommerstid.

I gjeldende kommunedelplan for Øyer sør ligger det store tomtereserver, særlig for fritidsbebyggelse. Av politiske signaler og vedtak, fremgår det at varme senger skal vektlegges fremfor ny fritidsbebyggelse i planforslaget. Å tilrettelegge for høy utnyttelse med tanke på både tetthet og høyder i målområdet for alpinanlegget, og å tilrettelegge for varme senger i områder med sentral beliggenhet i forhold til alpinanlegget, er to viktige strategier for å gjøre Øyer mer attraktiv som turistdestinasjon. Varme senger for å tilrettelegge for en attraktiv helårsdestinasjon, har derfor vært et vesentlig element i planarbeidet.

I planforslaget legges det i stor grad til rette for en utvikling med fokus på varme senger. Det er lagt inn områder til *Fritids- og turistformål (FTU)* samt *kombinerte formål (FB/NÆ, FB/FTU, FTU/NÆ, B/FTU)*, som omfatter dette. Disse områdene ligger sentralt i forhold til alpinanlegget og knutepunktene. De nye områdene for bebyggelse er i hovedsak prioritert i tilknytning til Hafjell alpinsenter/bunnstasjonsområdet, i og rundt alpinanlegget ved Mosætra/Mosetertoppen og Gaia-området. Planforslaget legger opp til fritidsbebyggelse i kombinasjon med varme senger, hvorav flere har krav om fordeling av varme og kalde senger, der 70% skal være varme. Videre er det tatt ut utbyggingsområder fra gjeldende kommunedelplan (KDP 2007) i sør, som ligger for langt unna vedtatte knutepunkt.

Ved å konsentrere varme senger rundt knutepunkter, gjøres det enklere å drifte disse samt at mulighet for ankomst med andre typer mobilitet øker. Når det utvikles bedre mobilitetsløsninger, Hafjell Arena kommer på plass og bunnstasjonen blir bygd ut som en mobilitetshub, gir dette mer attraktive arealer for varme senger, som kan benyttes både sommer og vinter. Juli er den måneden med høyest belegg på hotellene. En ser også en utvikling der de kalde sengene gjøres «lunkne», dvs kjøperne vil leie ut, spesielt leiligheter. Det er derfor en fordel at også en del av disse ligger konsentrert og rundt knutepunkter med høy grad av service og tilrettelegging i nærområdet.

Fritidsboligbebyggelse er og vil være en viktig bransje i flere år fremover, så det er viktig at det er en balansert reserve å ta av i planperioden, og som gir en fleksibilitet for utbyggere. Samlet planreserve, inkludert antall enheter for fremtidig fritidsbebyggelse, samt hytter og leiligheter til utleie er stor, ca. 3800 enheter. For næringslivet i kommunen er bygging av hytter, og leveranser av varer og tjenester viktig for inntjening og sysselsetting. Med bakgrunn i målsettingen om at Øyer skal framstå som en attraktiv hyttekommune, er det i planforslaget derfor åpnet for en viss videre tilrettelegging av byggeområder for ren fritidsbebyggelse.

Sentrumsutvikling skal også være en del av planarbeidet, og ønskede overordna grep er:

- *Aktivitetsområde i «sentrum-sør» ved bunnstasjonen*
- *Dagligvare i «sentrum-nord» ved Coop og Kiwi.*
- *Opparbeidelse av gågate fra Coop-Hafjellrampa til Hafjelltorget.*

Kommunedirektørens merknad:

Føringene ovenfor er lagt inn i bestemmelser og retningslinjer under punkt 2.1 «Fellesbestemmelser og retningslinjer for bebyggelse og anlegg».

Videre mener kommunedirektøren det er viktig å legge føringer som bidrar til å ikke utarme handelstilbudet i Øyer sentrum. Det er i planforslaget derfor lagt inn en bestemmelse om at det ikke tillates etablering av detaljvarehandel ovenfor Sørbygdsvegen, med unntak av forretning i form av «Brustadbu». Det vil si forretning med samlet salgsflate som ikke overstiger 100 kvadratmeter. Det er usikkerhet rundt hvilken størrelsesbegrensning som vil være hensiktsmessig for å oppnå nødvendig balanse i handelstilbudet mellom fjellet og sentrum.

Det skal ikke etableres virksomhet på Ensby som konkurrerer med Øyer sentrum. Videre er det lagt føringer om at boplikten i sentrum skal videreføres og at fritidsboliger nede i bygda ikke er et tema i denne planen.

Kommunedirektørens merknad:

Innenfor de nye områdene for forretning/næring (FOR/NÆ) på Ensby tillates industri, servicenæring samt forretninger for plasskrevende varegrupper. Det tillates ikke etablering av detaljvarehandel. Dette er lagt inn i bestemmelsene, pkt 2.14.4 «Kombinert forretning/næring».

Når det gjelder boplikten i sentrum, så er dette fulgt opp i bestemmelsene under punkt 2.1 «Fellesbestemmelser og retningslinjer for bebyggelse og anlegg». I teksten fremgår at kommunens lokale forskrift for nedsatt konsesjonsgrense (FOR-2007-10-10-1132) gjelder. Fritidsboliger nede i sentrum har ellers ikke vært tema, og det er heller ikke kommet innspill om dette.

Klima og klimanøytralitet er et viktig mål i planarbeidet.

Det skal også tilrettelegges for mindre bruk av bil og prioritering av gode oppholds- og møteplasser, og det er viktig å kunne knytte Hafjell til jernbanen.

Kommunedirektørens merknad:

De tre største kildene til klimagassutslipp i kommunen er – i rangert rekkefølge – veitrafikk, jordbruk og annen mobil forbrenning. I tillegg har også måten areal brukes og forvaltes, stor innvirkning på mengden klimagassutslipp. Et areal kan ta opp eller slippe ut klimagasser, og mengdene avhenger av hva arealet brukes til. Når karbon i lufta lagres av biomasse i jord, røtter og stamme, kompenserer dette for utslipp andre steder. Hvis biomassen i stedet brytes ned på grunn av hogst, bearbeiding av jorda eller drenering av myr, slippes klimagasser ut.

To av strategiene for å gjøre Øyer til en attraktiv kommune for investorer og eksisterende næringsliv, er å åpne opp for høy utnyttelse med tanke på både tetthet og høyder i bestemte områder, og å tilrettelegge for fritids- og turistformål i områder med sentral beliggenhet i forhold til alpinanlegget. Dette er samtidig en arealbruk som vektlegger klimahensyn, fordi den tilrettelegger for leilighetsbygg fremfor hytter, og leilighetsbygg har lavere klimagassutslipp pr. enhet enn hytter har. Transportbehov for besøkende innlosjert i disse områdene vil også reduseres.

Øvrige grep for å redusere transportbehov er fastsetting av trasé for Fjellstien, som vil gjøre det enklere å ta seg til fots eller sykle på tvers av området mellom Lisetra og Pellestova, og på sikt regulering av trasé for gondol for å binde Hafjell tettere sammen med Hunderfossen stasjon og Hunderfossen familiepark. Prosjektet Éntre Øyer vil arbeide videre med å finne løsninger for sømløse reiser uten bil. Boligområder er i hovedsak lokalisert i gang-/sykkelavstand fra sentrum.

I nytt forslag til kommunedelplan, stiller Øyer kommune krav om at det utarbeides klimagassregnskap for definerte byggesaker. Hensikten med dette kravet er at de viktigste kildene til klimagassutslipp i prosjektet skal identifiseres, og å danne beslutningsgrunnlag for tiltak som reduserer utslippene. For å tilrettelegge for fornybar energiproduksjon, tillates det aktiv bruk av tak og fasader, slik at solcellepanel og solfangere kan oppføres.

Myr har vært et kriterie som har vært lagt til grunn ved vurdering av innspillsområdene. Slike områder har viktige funksjoner for lagring av karbon.

Planforslaget legger opp til ny bebyggelse som totalt sett vil føre til økt trafikk. Transportbehov reduseres til en viss grad ved at planforslaget legger opp til en utvikling i Hafjell ved fortetting, høy utnyttelse samt lokalisering nær alpinanlegget. Boliger er lokalisert i gang- og sykkelavstand til sentrum. Fjellstien er også et viktig bidrag her.

Entré Øyer, som omtales senere i saksutredningen, er sentralt mht. Hafjell og tilknytning til jernbanen. I Øyer er Hafjell stasjon, Øyer stasjon og Tretten stasjon nedlagt som stoppesteder. Toget stopper i dag på Hunderfossen stasjon, som ble utvidet og oppgradert i 2007. Familieparken, Vegmuseet, Barnas gård mm ligger rett ved stasjonen, mens det er 3-4 km til Øyer (Granrudmoen) og Hafjell skisenter. Det er i planprosessen fremmet ulike synspunkt i forhold til stasjonslokalisering, både ved Øyer sentrum og Ensby. Entré Øyer bygger på ideen om et sirkulært mobilitetssystem i Øyer og Hafjell, der utgangspunktet er toget og Hunderfossen stasjon. En god sammenkobling og forbindelse mellom Hunderfossen og Øyer, vil skape helhet og dynamikk i området og mellom attraksjonene. I konseptbeskrivelsen fremgår det følgende: «Hytte- og hotellturister på østsiden vil få et enda bedre og bredere tilbud. Hunderfossen vil få større kundegrunnlag, økt andel kvelds- og korttidsgjester. Begge sider vil i enda større grad dra veksel på fremtidige investeringer og utvikling». Mobilitetskonseptet til Entré Øyer er lagt til grunn for planforslaget.

Gode forbindelser vil i seg selv være en driver for vekst og utvikling i området, og vil kunne spare området for unødvendig bilkjøring. Ellers så er det også lagt innføring om tilrettelegging for mindre bruk av bil og prioritering av gode oppholds- og møteplasser, under punkt 2.1 «Fellesbestemmelser og retningslinjer for bebyggelse og anlegg».

Aronsvejordet skal vises som offentlig formål, og tomt hvor det planlegges bl.a. flerbrukshall vises som næringsformål.

Kommunedirektørens merknad:

Dette er fulgt opp med ønsket arealformål i planforslaget. Aronsvejordet er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting (T101). For tomt til bl.a. flerbrukshall, er det lagt inn

kombinert formål, Fritids- og turistformål/Tjenesteyting/Idrett/Næring (FTU/T/IDR/NÆ), for å sikre ønsket virksomhet på tomte vest for ungdomsskolen.

Utvalgte tema:

Planbeskrivelsen beskriver de ulike arealformålene og hele planen samlet.

Kommunedirektøren ønsker likevel å omtale noen utvalgte tema i det følgende:

Entré Øyer – bunnstasjonsområdet – Whoosh - fjellstien:

Entré Øyer er et sirkulært mobilitetskonsept for Øyer kommune, som skal gi friheten til å bevege seg fra entre til entre til entre. Målet for konseptet er at Hafjell skal bli Norges mest bærekraftige helårsdestinasjon for familievennlige aktiviteter og opplevelser. Et godt utviklet tilbud mht. varme senger vil også være viktig for å nå dette målet.

Dersom man skal kunne reise til destinasjonen Hafjell uten egen bil, må det skapes knutepunkter (hubber) som tar utgangspunkt i de reisendes behov for fleksibel og fri reise. Videre må det skapes et system av store og små hubber som er knyttet sammen. Hub Hafjell skal være et sted der de ulike reisealternativene bil, buss, gange, sykling, transitt og delt mobilitet kommer sammen. Hub Hafjell tenkes som stedet der den reisende kobler seg av og på Hafjell. Hovedknutepunktet vil ligge i bunnområdet til Hafjell alpinsenter, og kan også være et knutepunkt og møtested for tjenester knyttet til transport og overnatting m.m. Det har i planarbeidet derfor vært viktig å avsette arealer i bunnstasjonsområdet til utvikling her, sett i lys av HUB-tenkning til Entré Øyer, og bunnstasjonen som det viktigste knutepunktet innenfor kommunedelplanen. Arealene på Åsletten, Berglund og Hafjell parkering er sentrale her.

Det er også et behov for å se nærmere på parkering under bakken innenfor et større område i tilknytning til knutepunktet ved bunnstasjonen, og det er lagt inn bestemmelser for dette.

Whoosh

Det er viktig med en kobling mellom Hunderfossen og sentrum, som gjør det mulig med fremtidig reise via tog over på lokale kommunikasjonsløsninger. Gondol/Whoosh er i så måte aktuell. I planforslaget er det videreført sone knyttet til gondolen som var utredet rundt år 2000. Sonen viser hensikten til en fremtidig gondol, men manglende detaljprosjektering kan gjøre det nødvendig med mindre justeringer av sonen på begge sider av Lågen. Aktuelt areal for sonen omfatter også Lillehammer kommune, og det er viktig med god dialog i tida fremover i tilknytning til dette. På et mer detaljert nivå rundt bunnstasjonen til alpinanlegget bør en fremtidig gondolstopp/whoosh ligge så nær dagens skitrekke som mulig, slik at kunden vil kunne reise nærmest sømløst mellom Hunderfossen familiepark, via bunnstasjonen i Hafjell og opp til hytteområdene ved Gaia og Mosetertoppen.

Fjellstien

Gjennom prosjektet *Entré Øyer* er det jobbet med økt mobilitet og tilgjengelighet, noe som bl.a. inkluderer tilrettelegging for naturlige/logiske forbindelser fra Lisetra i nord til Gaia og Pellestova i sør, med forbindelse til Mosetertoppen. Gode forbindelser vil i seg

selv være en driver for vekst og utvikling i området, og vil kunne spare området for unødvendig bilkjøring.

Forbindelsen vil være gjennomgående og fungere både sommer- og vinterstid, men hovedprioritet har vært å finne traseer som er godt egnet for gående og syklende, dvs. ikke-motorisert ferdsel. Gang- og sykkeltraseene er noen steder sammenfallende, men hovedsakelig adskilt. Sykkeltraseen er hovedsakelig lagt til eksisterende veier mens gangtraseen ligger mer i terrenget; hovedsakelig på eksisterende stier. Fjellstien er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

Flom- og overvannshåndtering:

Klimaendringer er en global utfordring og det er blant annet økt sannsynlighet for kraftig nedbør. Dette medfører større krav til håndtering av overflatevann, og det er viktig å planlegge og jobbe forebyggende for å hindre skadene av dette.

For å opparbeide kunnskap om vassdragenes sårbarhet, er det gjort en omfattende kartlegging av de større vassdragene i planområdet Øyer Sør. Til sammen er 17 vassdrag befart og vurdert. På bakgrunn av de vurderinger som er gjort, er det anbefalt noen strategier med hensyn til oppfølging. Rapporten med vedlegg oppsummerer kartleggingen av hovedvassdragene, tilknyttede flomveier og sårbare punkter i vassdragene. Rapporten er tilgjengelig på kommunens [hjemmeside](#).

Generelt fremgår det at den menneskelige påvirkningen på bekkene i området er stor, både fra gamle og nye utbyggingsfelt. Blant annet er vegetasjon fjernet, vassdrag lagt om, rettet ut og kanalisert samt utfyllinger av masser i bekkeløp og kryssinger av bekker. Konsekvensene av dette er reduksjon av naturlig fordrøyning, økt avrenningshastighet og responstid til nedbørsfeltene, som igjen øker flomavrenningen. Erosjon av løsmasser langs bekkene og økt avsetning av masser nedstrøms, er også en konsekvens. Stikkrenner er dimensjonert for mindre flommer enn det som er dagens standard (f.eks. iht. TEK17, fylkesvis klimaprofil, Vegnormalen, etc.). I tillegg er det veldig mye sediment og rask i/foran mange av stikkrennene, som forringer kapasiteten. Samtidig er det i liten grad etablert trygge flomveier dersom kulverter/stikkrenner skulle ødelegges eller gå tett. Dette medfører bl.a. at flomfaren for bygninger og infrastruktur er stor, spesielt pga. faren for vann på avveie.

Kommunedirektøren påpeker at ved all videre utbygging i planområdet, må det gjøres vurderinger av flomfare og utarbeides planer for håndtering av overvann iht. nye bestemmelser og retningslinjer. Det må utarbeides en helhetlig plan for overvann og flom for de enkelte nedbørsfeltene. Denne skal inneholde en analyse av nedbørsområdet med påfølgende helhetlig og overordnet strategi for flom og overvann og nødvendige tiltak. En slik plan skal være på plass før vedtak av nye reguleringsplaner innenfor nedbørsfeltet. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det lages en overvannsplan for planområdet.

Vann- og avløpskapasitet:

Øyer vannverk ble oppgradert i 2015 og skal ha tilstrekkelig kapasitet også for foreslått utbygging i ny kommunedelplan.

Vannforsyning til områder oppe i Hafjellområdet kan i de fleste tilfeller forsynes med dagens kapasitet eller ved kapasitetsøkning på eksisterende pumpestasjoner og evt. utbygging av nye høydebassenger. Det forutsettes at før utbygging av nye områder kan tillates, må det foreligge en helhetlig plan for vannforsyning og nødvendige tiltak må være gjennomført.

Statsforvalteren har den 14.03.2022 gitt Øyer kommune ny utslippstillatelse. Denne inkluderer overføring av alt avløpsvann fra Tretten renseanlegg, som kreves nedlagt fra 31.12 2024. Planreserven som er anslått for gjeldende plan på i overkant av 2600 fritidsenheter og 420 boligtomter bør i all hovedsak kunne ivaretas av gjeldende utslippstillatelse. Det må avklares nærmere om Lillehammer renseanlegg har tilstrekkelig kapasitet, men rapporter utført i 2020/21 viser at en evt. belastningsøkning opp til dette nivået kan ivaretas uten ekstremt store kostnader. Overføringsledning til Lillehammer skal være dimensjonert slik at mengder, inkl. mengder fra gjeldende planreserver, skal kunne ivaretas. Det forutsettes da at ny overføringsledning fra Mosåa til Midtskog blir etablert.

For de foreslåtte områdene i planforslaget er det vanskelig å forutsi omfang av utbyggingen mht. enheter. Dette vil avhenge av både bygningstetthet og byggehøyder, men gjeldende utslippstillatelse vil etter all sannsynlighet bli overskredet ved påslipp av nye enheter og betinger en utvidet utslippstillatelse. Det må da gjøres tiltak både for overføringsledning og rensekapasitet ved Lillehammer renseanlegg, før påslipp fra foreslåtte områder kan tillates. Lillehammer, Gausdal og Øyer har satt i gang en utredning som skal se på konsekvenser for økt belastning på renseanlegget og på overføringssystemet som ligger i Lillehammer kommune. Det forventes at kostnadene for nødvendige tiltak vil bli forholdsvis høye. Det bør vurderes om kostnadene helt eller delvis skal dekkes av de som forårsaker nødvendig utvidelse.

Ledningsanlegg internt i Hafjell og ned til overføringsledning:

Utbygd anlegg på nordsiden av alpinbakken når snart sin forventede kapasitet. Spesielt gjelder dette avløpsledningen og belastning i høytidsdagene. Det arbeides allerede med planer om utjevningssasseng på denne strengen. På sørsiden av alpinbakken har Sørbygda Infra AS bygd ledningsnett og oppgradert pumpestasjoner for vannforsyning av H5-H8 områdene langs Storsteinvegen og mot Slåsætra. Anlegget er dimensjonert for denne konkrete utbyggingen og en må vurdere hvorvidt flere tilknytninger kan tillates. Ledningsnett og kapasitet for vannforsyning og avløp må vurderes i sin helhet ned til overføringsledning nede i dalbunnen, som konsekvens av nye byggeområder sør i planforslaget. Nødvendige tiltak må deretter gjennomføres, før utbygging av nye områder kan starte.

Trafo:

Energibehovet vil øke som følge av ytterligere utbygging. På bakgrunn av dialog med energiselskapet Vevig er det lagt inn et areal som sikrer et område for en transformatorstasjon i Hafjellområdet. Området ligger langs Døldavegen og er på plankartet angitt som EA101. Plasseringen er bl.a. valgt ut fra nærhet til nye utbyggingsområder ved Storsteinvegen/Nestingsætra og gunstig beliggenhet langs eksisterende vei med tilfredsstillende standard. Arealet ligger så langt nord som mulig ut fra planlagte nye skitraseer. Det er også kort avstand til eksisterende høyspentlinjer. Området er på 3200 m².

Det vil bli behov for 66 kV høyspentkabler inn til stasjonen. Linjer og transformatorstasjon er konsesjonspliktige anlegg. Linjer opp til området er ikke klarlagt ennå.

Hafjell alpinanlegg:

Alpinanlegget i Hafjell er i forslag til plankart lagt inn tilnærmet slik som eksisterende alpinanlegg vises i KDP 2007. I hovedsak er deler av A1, A2 og A7, som var arealer avsatt til fremtidig alpinanlegg/nedfartsløyper i kommunedelplanen fra 2007, tatt ut. Funksjonen til A1 og A2 er likevel ivarettatt i eksisterende trasèer, og/eller i reguleringsplan, slik at det er en sammenheng i alpine nedfarter og alpinanlegget for øvrig. Når det gjelder tilførselsløypa A7, så er denne tatt ut pga. flere forhold. Dette er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

Skiløyper:

I kommunedelplanen fra 2007 er det bestemmelser for skiløyper innenfor LNF4-områder. I bestemmelsene står det at «det kan tillates opparbeidet skiløyper». Kommunedirektøren bemerker at en slik bestemmelse ikke vil være i tråd med ny plan- og bygningslov av 2008. Omfanget av terrenginngrep knyttet til opparbeidelse av skiløypene kan være betydelig, og en generell bestemmelse om at opparbeidelse av nye løyper og omlegginger er tillatt, kan ikke videreføres.

Det er kommet flere innspill til kommunedelplanen som omhandler skiløyper. Dette er i form av både nye trasèer og omlegging av trasèer. Kommunedirektøren sin vurdering er at sti- og løypetrasèer først og fremst bør omhandles i ny tematisk kommunedelplan for stier og løyper for Øyer kommune. Denne planen er nå i startfasen, og en slik plan vil gi et helhetlig bilde av tur- og løypenettet i kommunen, både nåværende og fremtidig. En tematisk kommunedelplan er ikke juridisk bindende, men vil kunne gi en god oversikt over det samlede sti- og løypenettet, samt avklaring av hvordan ulike tiltak kan løses. Det er lagt til grunn at tiltak for opparbeidelse av skiløyper enten må være del av reguleringsplanarbeid, eller må fremmes via søknad om tiltak. Søknaden må da behandles som en dispensasjon etter PBL § 19-2.

Når det gjelder skiløypenettet innenfor kommunedelplan for Øyer sør, er dette nå i hovedsak lagt inn i planforslaget som linjesymbol turveg/turdrag (samferdselsanlegg, stiplede linjer). For nye strekninger skal løsning for disse skiløypene/turdragene avklares gjennom reguleringsplan, evt. etter søknad. Formålet med å legge skiløypenettet inn i plankartet, er for å få et overordnet bilde av skiløypenettet, slik at dette blir tatt hensyn til ved fremtidig planlegging og ønske om tiltak. Skiløyper som allerede er regulert, vil komme frem av gjeldende reguleringsplaner og med arealformål *Idrettsanlegg*.

Beredskapsveg:

I dag er det ikke mulig å komme seg mellom de tre hovedområdene for utbygging i Hafjell med bil uten å måtte kjøre ned og via Sørbygdsvegen, eller langt inn i fjellet (på sommerstid). I gjennomført konsekvensutredning er det ikke anbefalt å legge inn ny beredskapsveg. I stedet er det anbefalt å etablere en beredskapsplan som skal sørge for rask brøyting av turvegtraseen over Mosåa mellom Mosetertoppen skistadion og Hornsjøvegen, dersom det oppstår en situasjon som sperrer Hornsjøvegen eller Mosætervegen. Dette er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

Skilt- og utendørs reklame:

Planbestemmelsene fra kommuneplanens arealdel er brukt som utgangspunkt for deler av bestemmelsene i kommunedelplanen. Når det gjelder bestemmelsene/retningslinjene mht. skilt- og utendørs reklame, så er dette et tema kommunedirektøren ser at trenger en ny vurdering, men at dette først vil skje opp mot neste høring av kommunedelplanen.

Spredt boligbebyggelse (LSB) og fritidsbebyggelse (LSF) i LNF-områder:

I LNF-områdene er det spredte boliger og fritidsboliger, som ikke er del av en landbrukseiendom. For disse er det ønskelig å få en avklaring mht. utbyggingsmuligheter på eiendommene. Det er gjort et arbeid i forbindelse med dette, men kommunedirektøren finner at dette ikke blir klart til å legges inn i plankartet til 1. gangs høring og offentlig ettersyn. Forslag til planbestemmelser ligger imidlertid inne og plankartet vil bli fullført til neste høring.

Gjerder:

Det er kommet innspill om å tillate inngjerding av hytter og leilighetsbygg i Hafjell. Gjerder er et komplisert tema og administrasjonen har vært i kontakt med jordskifteretten vedrørende dette. Første prinsipielle avklaring vil være om Øyer kommune ønsker å åpne for inngjerding i Hafjell-området eller ikke. Dersom man kommer til at slik inngjerding er ønskelig, er det en forutsetning at forholdet til beiteretten blir avklart. Når det gjelder Hafjell-området, så dekker dette et veldig stort bebygd areal, fra dalbunnen og opp til fjellet. Det er en grunn for at det ikke er lov med gjerder i dette området pr. i dag, og det vil kunne bli ekstra utfordrende å ta inn gjerdebestemmelser nå etter at utbyggingen har kommet så langt.

Bestemmelser i overordnet plan og reguleringsplaner om gjerder er i utgangspunktet planfaglig uproblematisk, all den tid det privatrettslige ligger til rette for det. Det er imidlertid slik at bestemmelser om gjerding i arealplaner er offentligrettslig, og løser ikke privatrettslige forhold i seg selv. Beiteretten er en servitutt på eiendommen og avløses ikke i en kommunedelplan eller reguleringsplan. Det må følgelig gjøres flere vurderinger, og kommunedirektøren finner det ikke tilrådelig å utforme bestemmelser for utvidet gjerdebruk, før forholdet til beiteretten er avklart. Kommunedirektøren har derfor kun lagt inn ordlyd som tillater skjerming av terrasser og inngangsparti, i tråd med praksis de senere år i Hafjell-området.

Kommunedirektøren mener at det i første omgang bør vurderes om det skal forberedes en prinsipp-sak for kommunestyret; om det er politisk ønskelig å starte en prosess for å kunne åpne for utvidet bruk av inngjerding av hytter og leilighetsbygg i Hafjell.

Kommunedirektøren sine sluttmerknader til planforslaget:

Som det går frem av planforslaget, er det allerede en stor planreserve i Hafjell mht. fritidsbebyggelse. Det er også lagt inn et relativt stort antall fremtidige enheter, men med hovedvekt på knutepunktstenkning og varme senger i form av arealer til fritids- og turistformål, samt kombinerte formål med næring og fritids- og turistformål.

De politiske strategiene er fulgt opp med nye områder for bebyggelse i og rundt alpinanlegget, samt Mosætra/Mosetertoppen, mens det i nordvest og sør er tatt ut områder, eller at det ikke er blitt lagt inn nye områder som er spilt inn. Kommunedirektøren vil bemerke at planreserven i gjeldende planer på i overkant av 2600 enheter langt på vei vil være nok antall enheter for en 10-årsperiode, men ser behovet for å treffe bedre med varme senger i tilknytning til knutepunktene. Ideelt sett burde flere områder i gjeldende planer vært varme senger, og i sak 10/21 ble det fra kommunedirektøren skissert et forslag til prinsipper for planprosesser for å bedre kunne sikre at kommunen oppnår ønsket utvikling. Dette ble imidlertid ikke imøtekommet av kommuneplanutvalget.

Når det gjelder Mosetertoppen, så er det både fra utbyggers side og politisk hold ytret et sterkt ønske om å tilrettelegge for utvikling, bl.a. med bakgrunn i at dette vurderes som et viktig grunnlag for videreutvikling av Mosetertoppen skistadion og utbedring av løypetraseer for FIS-klassifisering. Med bakgrunn i dette er et areal sør for eksisterende bebyggelse tatt inn i planforslaget, selv om kommunedirektøren finner dette området som sårbart, særlig mht. landskapsvirkninger. Disse områdene har fått benevnelse FB112 og FB113. Forslaget vurderes som en utvidelse av eksisterende hyttefelt. Innspillet er avgrenset med hensyn til kulturlandskapet mellom setrene, løypetraseer og hensynet til terrenget/bratte områder, og det er satt et antall boenheter på ca. 70.

I Gaia-området er det lagt inn flere store arealer med kombinert formål fritidsbebyggelse/næring, der 70 % skal være varme senger. Kommunedirektøren bemerker at FB/NÆ106 (Gaia-nord), med ca. 200 enheter, ikke er nødvendig for denne planperioden og det er derfor lagt inn rekkefølgebestemmelse som hensyntar dette. Disse 200 enhetene er også trukket i fra mht. fremtidige enheter.

Kommunedirektøren finner at planforslaget er i tråd med de politiske føringer og prioriteringer som er gitt, både i forhold til fritids-, bolig- og næringsbebyggelse, samt destinasjonsutvikling, knutepunktstenkning, sentrum og klimamål.

Konklusjon:

Kommunedirektøren tilrår at planforslaget legges ut til 1.gangs høring og offentlig ettersyn.

Ved ønskede endringer i plandokumenter ved vedtak, kan dette eksempelvis gjøres slik:

Plankart, datert 13.05.2022, og diverse temakart, med følgende endringer

- *FBxxx legges inn i planforslaget*
- *FTUxxx tas ut av planforslaget*

Planbestemmelser og retningslinjer, datert 20.05.2022, med følgende endringer

- *§.x.x: 2.avsnitt strykes. 3.setning endres til: xxxxxx*

Planbeskrivelse, datert 20.05.2022

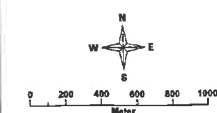
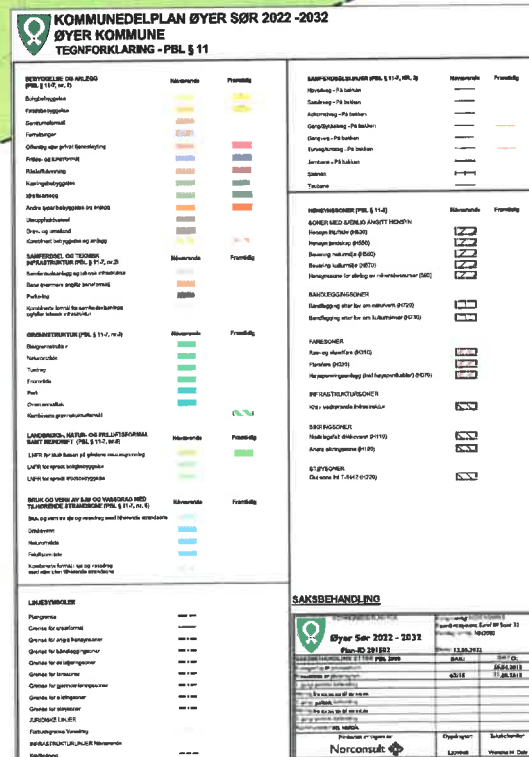
- *Kap. x.x.x.x: xxxx omtales nærmere mht xxx*

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

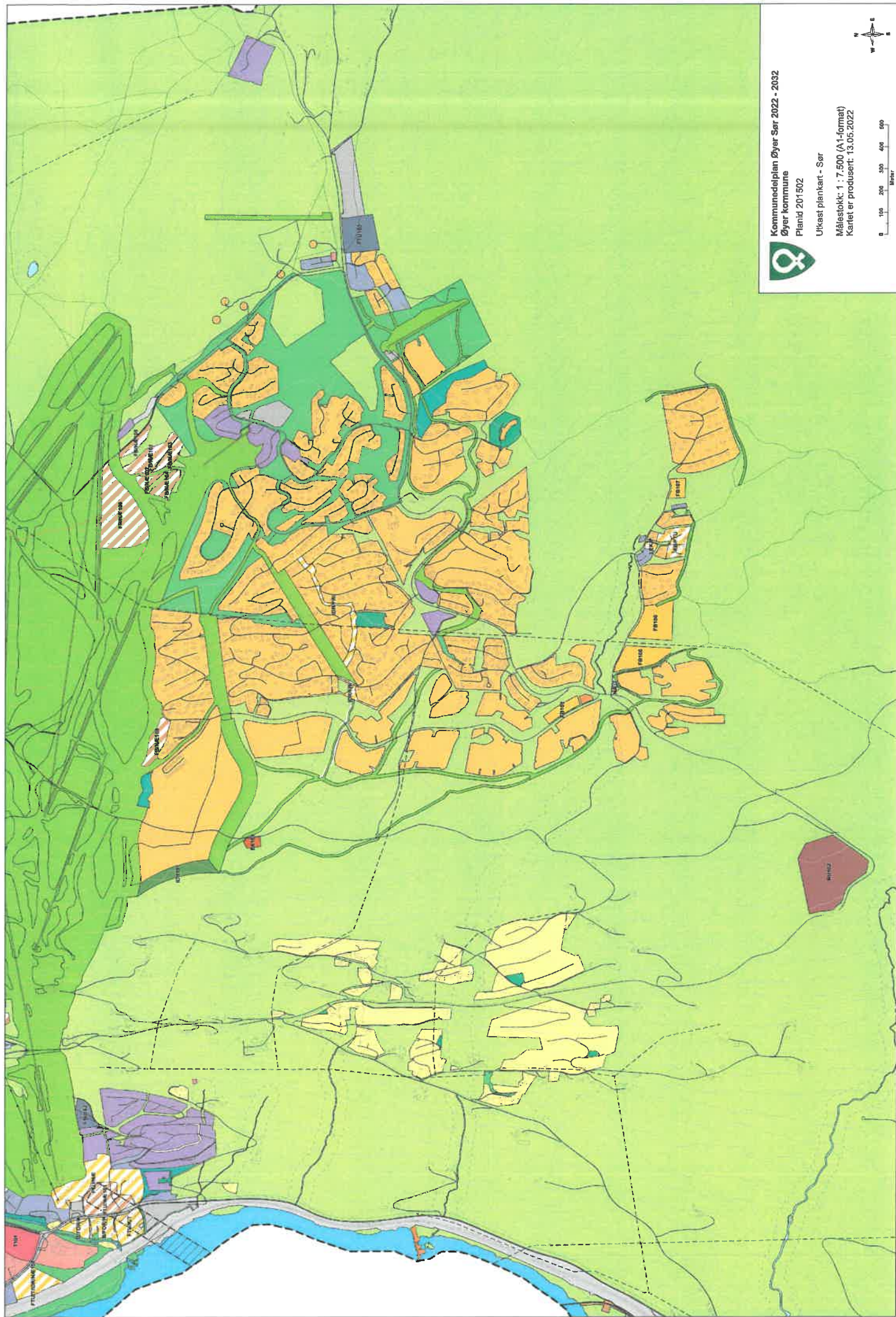
1. Øyer kommunestyre legger med hjemmel i plan- og bygningslovens §11-14 kommunedelplan Øyer sør ut til 1.gangs høring og offentlig ettersyn i minimum seks uker fra kunngjøringsdato.
Planforslaget omfatter følgende dokumenter:
 - a. Plankart, datert 13.05.2022, og diverse tema-/tematiske kart
 - b. Planbestemmelser og retningslinjer, datert 20.05.2022
 - c. Planbeskrivelse, datert 20.05.2022
 - d. Konsekvensutredning av enkeltinnspill etter grovsiling, datert 13.05.2022
2. Administrasjonen gis fullmakt til å rette opp eventuelle bagatellmessige feil og mangler som oppdages før kommunedelplanen legges ut til 1.gangs høring og offentlig ettersyn.

Åsmund Sandvik
Kommunedirektør

Wenche Hagestuen Dale



Målestokk 1:15.000 (A1 format). Ekvidistanse 20 m, Koordinatsystem EUREF 89, sone 32. Kartgrunnlag: FKB og N50.



Kommunedelplan Øyer Sør 2022 - 2032

Øyer kommune

Planid 201 502

Utkast plankart - Sør

Målestokk: 1 : 7.500 (A1-format)

Kartet er produsert: 13.05.2022



0 100 200 300 400 500
Meter



KOMMUNEDELPLAN ØYER SØR 2022 -2032

ØYER KOMMUNE

TEGNFORKLARING - PBL § 11

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr. 1)

	Nåværende	Framtidig
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav- og umelund		
Kombinert bebyggelse og anlegg		

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr.2)

	Nåværende	Framtidig
Samferdseisanlegg og teknisk infrastruktur		
Bane (nærmere angitte baneformål)		
Parkering		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur		

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr.3)

	Nåværende	Framtidig
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannsløstak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 11-7, nr.5)

	Nåværende	Framtidig
LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR for spredt boligbebyggelse		
LNFR for spredt fritidsbebyggelse		

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr. 6)

	Nåværende	Framtidig
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

LINJESYMBOLER

Plangrense	
Grense for arealformål	
Grense for angitt hensynsoner	
Grense for båndleggingsoner	
Grense for detaljeringsoner	
Grense for faresoner	
Grense for gjennomføringsoner	
Grense for sikringsoner	
Grense for støysoner	
JURIDISKE LINJER	
Forbudsgrense Vassdrag	
INFRASTRUKTURLINJER Nåværende	
Kraftledning	

SAMFERDSELSLINJER (PBL § 11-7, NR. 2)

	Nåværende	Framtidig
Hovedveg - På bakken		
Samleveg - På bakken		
Adkomstveg - På bakken		
Gang/Sykkelveg - På bakken		
Gangveg - På bakken		
Turveg/turdrag - På bakken		
Jernbane - På bakken		
Skitrekk		
Taubane		

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

	Nåværende	Framtidig
Hensyn friluftsliv (H530)		
Hensyn landskap (H550)		
Bevaring naturmiljø (H560)		
Bevaring kulturmiljø (H570)		
Hensynssone for sikring av mineralressurser (590)		

BÅNDEGGINGSØNER

	Nåværende	Framtidig
Båndlegging etter lov om naturvern (H720)		
Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)		

FARESØNER

	Nåværende	Framtidig
Ras- og skredfare (H310)		
Flomfare (H320)		
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (H370)		

INFRASTRUKTURSONER

	Nåværende	Framtidig
Krav vedrørende infrastruktur		

SIKRINGSØNER

	Nåværende	Framtidig
Nedslagsfelt drikkevann (H110)		
Andre sikringsone (H190)		

STØYSONER

	Nåværende	Framtidig
Gul sone iht T-1442 (H220)		

SAKSBEHANDLING

		KOMMUNEDELPLAN FOR		Kartgrunnlag: N250/N50/PK8	
Øyer Sør 2022 - 2032		Plan-ID 201502		Koordinatsystem: Euref 89 Sone 32	
SAKSBEHANDLING ETTER PBL 2008		Dato: 13.05.2022		Høydegrunnlag: NN2000	
Kunngjøring av planoppstart		SAK:		DATO:	
Fastsettelse av planprogram		63/15		30.04.2015	
1. gangs politisk behandling				27.08.2015	
Høring fra xx.xx.xx til xx.xx.xx					
2. gangs politisk behandling					
Høring fra xx.xx.xx til xx.xx.xx					
3. gangs politisk behandling					
Kommunestyrets vedtak					
Plankartet er tegnet av:		Oppdragsnr:		Saksbehandler:	
		5209948		Wenche H. Dale	

Etter innspill i kommunedelplanprosessen er det lagt inn en mindre nedfarts-forbindelse som fremtidig, IDR101. Det er også kommet et annet innspill til nedfarts-forbindelse, men denne ligger innenfor allerede eksisterende areal til idrettsanlegg og har følgelig ikke egen benevnning.

Skistadion/skiløyper

Et nytt område for fremtidig idrettsanlegg er lagt inn i planen, og er markert på plankartet med benevnelsen IDR102, del av Hafjell skistadion.

Hafjell golf

Bestemmelsene fra kommunedelplan fra 2007 videreføres.

3.2.10 Andre typer bebyggelse og anlegg

Arealbruksformålet omfatter eksisterende areal for kommunaltekniske anlegg og infrastruktur i planområdet – dvs. renseanlegg, høydebasseng, anlegg for drikkevannsforsyning, anlegg for strømforsyning, renovasjon, demning osv.

Energibehovet vil øke som følge av ytterligere utbygging. På bakgrunn av dialog med energiselskapet Vevig er det lagt inn et areal som sikrer et område for en transformatorstasjon i Hafjellområdet. Området ligger langs Døldavegen og er på plankartet angitt som EA101. Plasseringen er bl.a. valgt ut fra nærhet til framtidige utbyggingsområder ved Storsteinvegen/Nestingsætra og gunstig beliggenhet langs eksisterende vei med tilfredsstillende standard. Arealet ligger så langt nord som mulig ut fra planlagte nye skitraseer. Det er også kort avstand til eksisterende høyspentlinjer. Området er på 3200 m². Det vil bli behov for 66 kV høyspentkabler inn til stasjonen. Linjer og transformatorstasjon er konsesjonspliktige anlegg.

3.2.11 Uteoppholdsareal

Arealformålet omfatter felles uteoppholdsareal og trafikkfrie snarveger gjennom småhusbebyggelse i Øyer sentrum. Arealene er i hovedtrekk videreført fra gjeldende reguleringsplaner.

3.2.12 Grav- og urnelund

Grav- og urnelund er vist med dette formålet i plankartet. Arealformålet omfatter Bruvin gravlund ved Brynssvea og er videreført fra gjeldende kommunedelplan.

3.2.13 Kombinert bebyggelse og anlegg

Det er avsatt flere områder til kombinerte arealformål. Eksisterende områder videreføres i stor grad fra forrige plan, der dette er i samsvar med arealdisponeringen i reguleringsplanen som fortsatt skal gjelde.

Nye områder med kombinert formål framgår av tabellen under:

Feltnavn	Navn på område	Størrelse (dekar)	Enheter beregnet
B/FTU101	Bolig/fritids- og turistformål - Mølla	8,4	77
FB/FTU101	Fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål - Jaertunet	4,4	40

FB/NÆ101	Fritidsbebyggelse/næring – Gaia sør	17,0	80
FB/NÆ102	Fritidsbebyggelse/næring – Gaia sør	4,5	41
FB/NÆ103	Fritidsbebyggelse/næring – Gaia sør	8,0	74
FB/NÆ104	Fritidsbebyggelse/næring – Gaia sør	8,7	80
FB/NÆ105	Fritidsbebyggelse/næring – Gaia sør	6,8	62
FB/NÆ106	Fritidsbebyggelse/næring – Gaia nord	56,7	(200)
FB/NÆ107	Fritidsbebyggelse/næring - Olympia	36,5	130
FB/NÆ108	Fritidsbebyggelse/næring - Fjellgeita	13,0	119
FOR/NÆ101	Forretning/næring - Ensby	78,8	-
FOR/NÆ102	Forretning/næring - Ensby	25,5	-
FTU/NÆ101	Fritids- og turistformål/næring - Bunnstasjonsparkeringa	26,2	100
SUM			803 (1003)

Områder for fritidsbebyggelse / fritids- og turistformål / næring / bolig i ulike kombinasjoner.

Som det fremgår av tabellen over, er det lagt inn store arealer til kombinerte formål i kommunedelplanen. Alle kombinasjonsformålene over, innehar varme senger, med unntak av forretnings- og næringsarealene på Ensby. Det er i planbestemmelsene lagt opp til høy arealutnyttelse. For flere av områdene er det lagt inn føringer for fordeling mellom varme og kalde senger (70/30), og rekkefølgebestemmelser som sikrer at varme senger prioriteres i utbyggingsrekkefølge. Parkering skal fortrinnsvis være under bebyggelsen. Flateparkering på terreng skal søkes unngått. Innenfor FB/NÆ107 og FB/NÆ108 kan det oppføres bygg for bevertning.

For beregning av antall fremtidige enheter, er det for områder opp til ca 10-15 daa brukt følgende utgangspunkt: Antall daa i m2, utnyttingsgrad 35%, leiligheter med størrelse 80m2 og 3 etasjer. For fratrekk til grøntarealer, veier osv, er det brukt en faktor på 0,7.

$ant.daa * 1000 * 0,35 * 0,7 / 80 * 3$

For arealer over 15 daa, blir tallene svært høye, og disse er nedkorrigert.

FB/NÆ106 – Gaia nord kan ikke påbegynnes utbygd før 80% av enhetene for FB/NÆ101 – FB/NÆ105 har fått brukstillatelse. I praksis vil dette si at 200 enheter ikke regnes med i planreserven for planperioden.

Områder for forretning/næringsvirksomhet

Nye næringsarealer kan bidra med flere helårs arbeidsplasser og tilhørende næringsutvikling, og det er ønskelig i kommunedelplanen å legge til rette for lokalisering av ulik næringsvirksomhet. Slik virksomhet bør ligge gunstig til i forhold til stamvegnettet.

Det er i planforslaget foreslått kombinert formål forretning/næring ved Ensby angitt som FOR/NÆ101-102. Adkomst til arealene er sikret gjennom etablert kryss på Ensby, og med hensyn til plassering ved jernbane og hovedveg kan det være hensiktsmessig å plassere forretning/næringsformål her. Krysset ved Ensby er dimensjonert for den trafikkavviklingen som utvikling av området vil innebære. Med kombinert formål forretning/næring menes her plasskrevende varehandel/industri. Det legges til grunn at det ikke åpner for virksomhet i form av handel som er konkurrerende med virksomhet i sentrum. Det fremgår av planbestemmelsene at det ikke tillates etablert detaljvarehandel her.

2.11 Andre typer bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 1 og 5)

Arealbruksformålet omfatter eksisterende areal for kommunaltekniske anlegg og infrastruktur i planområdet – dvs. renseanlegg, høydebasseng, anlegg for drikkevannsforsyning, anlegg for strømforsyning, renovasjon, demning osv. Et nytt område for fremtidig byggeområde for denne arealbrukskategorien er lagt inn i planforslaget og omfatter transformatorstasjon merket EA101 på kartet.

- A. Innenfor området angitt med formålet *Andre typer bebyggelse og anlegg*, tillates det bebyggelse og anlegg i tilknytning til virksomheten uten krav om reguleringsplan.
- B. Materiale i fasade skal ha høy kvalitet og være tilpasset omgivelsene.

2.12 Uteoppholdsareal

Arealformålet omfatter felles uteoppholdsareal og trafikkfrie snarveger gjennom småhusbebyggelse.

- A. På uteoppholdsareal kan det etter avtale med grunneier tillates elementer som fremmer felleskapets bruk av området, eksempelvis gapahuk, grillplass, benker samt installasjoner for lek. Søknadspliktige tiltak må omsøkes.
- B. Trafikkfrie snarveger skal ikke privatiseres og det er ikke anledning til å deponere hageavfall eller andre elementer som hindrer fri passasje.

2.13 Grav og urnelund

Arealformålet omfatter Bruvin gravlund ved Brynssvea.

Det tillates ikke ny bebyggelse på grav- og urnelund utover tiltak som er i samsvar med formålet.

Retningslinjer:

Grav- og urnelunder er kirkegårder og offentlige gravplasser som går under lov om kirkegårder.

2.14 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

I egenskapene for formålene i plankartet er det angitt hvilke formål som inngår i det kombinerte formålet.

2.14.1 Kombinert fritidsbebyggelse/næring

Nye områder for framtidig fritidsbebyggelse/næring, er markert på plankartet med betegnelsene FB/NÆ. Følgende bestemmelser gjelder for FB/NÆ101-107:

- A. Ved regulering skal det legges opp til høy arealutnyttelse. Minimum 40%BYA.
- B. I reguleringsplan må det utformes klare bestemmelser for fordeling mellom varme og kalde senger (70/30). Innenfor FB/NÆ107 kan det oppføres bygg for bevertning.
- C. Det skal utarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at varme senger prioriteres i utbyggingsrekkefølge.
- D. Parkering skal fortrinnsvis være under bebyggelsen/i sokkel. Flateparkering på terreng skal søkes unngått.
- E. Atkomst til byggeområdene må avklares og vegrett må sikres.
- F. Ski- /skiløyper gjennom planområdet må sikres. Se også pkt. 1.20.
- G. FB/NÆ101-FB/NÆ105 skal reguleres samlet. Atkomst til FB/NÆ106 må sikres i reguleringsplanen.

H. FB/NÆ106 kan ikke påbegynnes utbygd før 80% av enhetene for FB/NÆ101 – FB/NÆ105 har fått brukstillatelse.

Retningslinjer:

Maksimalt antall enheter og utredninger/tiltak som kreves for områdene er følgende:

FB/NÆ101-107 Gaia sør/Gaia nord/Olympia Ca. 667 enheter

Det må vurderes alternative tilførselsveger til FB/NÆ101-FB/NÆ106 enn den som er regulert i vedtatt plan for Haffelltoppen hyttegrenn.

Ved regulering må man hensynta omkringliggende bebyggelse hva gjelder høyder.

For FB/NÆ108 gjelder følgende bestemmelser:

Innenfor formålet kan det oppføres fritidsboliger i leilighetsbygg og bygg for bevertning. Med leiligheter menes bebyggelse som legger til grunn flere boenheter i samme bygg med felles løsninger for atkomst, opphold og parkering.

- A. Samlet kan byggene ha en maksimal utnyttingsgrad på 40% BYA. Maks. BYA pr. leilighetsbygg skal ikke overstige 350 m².
- B. Variasjon i byggehøyde skal etterstrebes i detaljreguleringen. Fortrinnsvis skal parkering være under bebyggelsen/i sokkel. Flateparkering på terreng skal søkes unngått.

Retningslinjer:

Maksimalt antall enheter og utredninger/tiltak som kreves for området er følgende:

FB/NÆ108 Geitryggen Ca. 119 enheter

Forbindelser til alpinanlegget må opprettholdes.

Det må tas hensyn til flomveger og sikre vann på avveie fra oppstrøms i en overvannsplan.

2.14.2 Kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål

Nytt område for framtidig fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål, er markert på plankartet med betegnelsen FB/FTU101.

- A. Ved regulering skal det legges opp til høy arealutnyttelse. Minimum 40%BYA.
- B. Fortrinnsvis skal parkering være under bebyggelsen/i sokkel. Flateparkering på terreng skal søkes unngått.

Retningslinjer:

Maksimalt antall enheter og utredninger/tiltak som kreves for området er følgende:

FB/FTU101 Jaertunet Ca. 40 enheter

Byggevolum avklares i forhold til landskapsvirkninger og bebyggelse i bakkant. Behov for kulturminnebefaring avklares ved regulering.

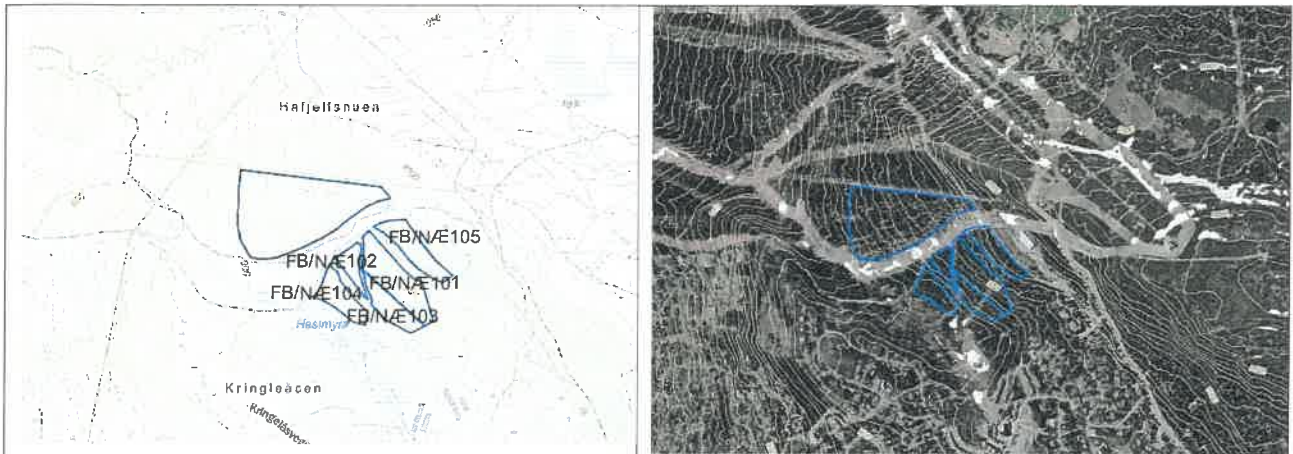
Sårbarhet – og risiko med tanke på naturfare må utredes.

2.14.3 Kombinert bolig og fritids- og turistformål

Nye områder for framtidig bolig/fritids- og turistformål, er markert på plankartet med betegnelsen B/FTU101.

FB/NÆ101 – FB/NÆ105

15/479-45 og -47 51A 20/1481-17	1800: Kombinert formål: Fritidsbebyggelse/ Næring	Gaia nord (BF109 -2, -3, -4, -5)	Gnr/Bnr: 155/1
Forslagstiller/opphav: Statskog SF og Hafjell Alpinsenter AS Planstatus: Arealformål i gjeldende KDP: alpine formål og LNF-område. Arealformål i gjeldende reguleringsplan: - Beskrivelse: Arealet er spilt inn som seks delområder (1-6). To av disse har gått ut i grovsiling (1 og 6). Arealene er blant annet splittet av foreslått veg og alpintrasé. De fire delområdene som har gått videre fra grovsiling får felles KU-ark. Alle arealene foreslått til næring og fritidsbebyggelse. Området ligger nedenfor Nysætervegen og grenser inntil utbyggingsområdene ved Gaiastova i sør og alpine nedfarter i nord. Utbyggingen foreslås med en høy andel varme senger, konsentrert med god beliggenhet i nærhet av sentrumsdannelsen ved Gaiastova og umiddelbar tilknytning til alpinanlegget uten behov for nye tiltak med heis og bakke. Det fremmes at området i en tidlig fase kan benytte eksisterende servicefunksjoner ved Gaia, og en utbygging styrker sentrumsdannelsen ved Gaiastova. Nedbørsfelt: Mosåa Anslag enheter: Det foreslås en høy BYA, og anslås mellom 25-50 % BYA, hvor den skal være avtagende mot tregrensen og andre forhold. Avstander: Avstand til kommunesenter er om lag 13 km.			
Arealregnskap (avrundede tall, arealregnskapet viser tall i m ²)			
Fulldyrka mark	-		
Overflatedyrket mark	-		
Produktiv skog (lav bonitet)	36,4	daa	
Uproduktiv skog	8,9	daa	
Myr	0	daa	
Annet areal	4,9	daa	
Sum	50,2	daa	
Dyrkbar jord	0		
Vernskog	50,2	daa	
Kartutsnitt	Ortofoto		



Tema	Analyse	Konsekvens
Natur/Miljø		
Naturmangfold/ naturressurser	Ingen særskilte naturmangfoldverdier registrert. Ingen vassdrag/helårsvannførende bekker. Nærhet til vassdrag og myr i nedre del. Leveområde for orrfugl (ingen prioritert art). Ingen registrering av mineralressurser.	0
Landbruk, jordvern	Området er registrert som vernskog, og det er produktiv skog innenfor arealet. Det er ikke registrert dyrkbar jord på arealet.	0/-
Landskapsvirkning	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 skogkledt og forholdsvis inngrepsfri.	-
Kulturminner/ kulturmiljø	Det er ikke registrert kulturminner eller -miljøer på arealet. Det kan bli behov for kulturminneregistreringer i forbindelse med detaljregulering.	0
Forurensing, energi og klima	En mindre del av arealene er registrert som torv og myr (organisk materiale). Nedbygging av organisk materiale påvirker klimaet negativt. Områdene har god tilgang til alpine løyper og skiløyper som ikke forutsetter bilkjøring.	0/-
Samfunn		
I tråd med kommunale, regionale og nasjonale strategier? S-BATP	Innspillet er ikke i tråd med kommunal strategi som tilsier fortetting av eksisterende områder for fritidsbebyggelse, da innspillet heller er en utvidelse inn mot alpinanlegget.	0/-
Nærmiljø, friluftsliv og grønnstruktur	Det går en skiløype gjennom områdene. Nord for områdene er det registrert et svært viktig friluftslivsområde og gir god tilgang til friluftslivsmuligheter.	+

Barn og unge, allmenne interesser	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.	+
Trafikksikkerhet	Adkomst vil være via eksisterende vegnett ved Gaiastova og via Nysætervegen. Deler av Nysætervegen må eventuelt tas i bruk til vintertrafikk.	0/-
Teknisk infrastruktur	Det må framføres teknisk infrastruktur til de nye områdene.	-
Overordnet Risiko og sårbarhet (hendelses – og ulykkesrisiko)	Radon: Moderat til lav og usikker Aktsomhetsområder fare: Annet: åpne og tette dreneringslinjer, elver og bekker - 20 meter buffer.	-
Forventninger til reguleringsplan:	Barn og unges interesser må ivaretas i planarbeidet. Oppholdsarealer må sikres. Det må vurderes alternative tilførselsveger enn den som er skissert. Ski- /skiløyper i området må sikres. Det må utformes klare bestemmelser for fordeling mellom varme og kalde senger, med en hovedvekt på varme senger. Atkomst til byggeområdene må etableres fra Lundstadmyrvegen og/eller Nysætervegen. FB/NÆ101 – FB/NÆ105 og FB/NÆ106 skal reguleres under ett og det skal legges til rette for best mulig løsninger for veg/infrastruktur/overvann mm.	
Samla vurdering av innspillet/ forslaget: En utbygging av området vil gi noe negativ effekt på natur og miljø, mens for samfunn er effekten noe positiv. De negative konsekvensene er totalt sett små. Områdene ligger innenfor områder som bygger opp under knutepunktstenkning. FB/NÆ101 og FB/NÆ105 er foreslått endret med hensyn til bratthet og FB/NÆ104 avgrenses i forhold til bekk og skiløype.		
Innspillet anbefales med endret avgrensning		

FB/NÆ106

15/479-45 og -47 51B 20/1481-17	1800: Kombinert formål: Fritidsbebyggelse/ Næring	Gaia nord (BF110 -1, -2, -3, -4)	Gnr/Bnr: 155/1
------------------------------------	---	--	----------------

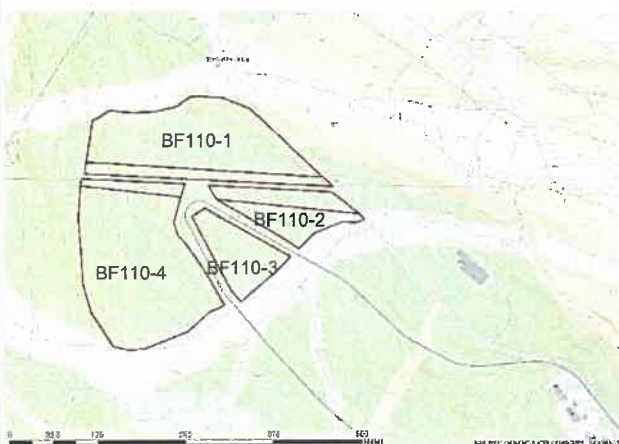
Forslagstiller/opphav: Statskog SF og Hafjell Alpinsenter AS

Planstatus:

Arealformål i gjeldende KDP: alpine formål

Arealformål i gjeldende reguleringsplan: -

Beskrivelse: Arealet er spilt inn som fire delområder (1-4). I grovsiling er delområde 1 utgått. Arealene er delt av foreslått veg og allerede etablert heis. De tre delområdene som har gått videre fra grovsiling får felles KU-ark. Alle arealene foreslått til næring og fritidsbebyggelse. Delområdene 2 til 4 er sammenslått til en figur i det videre.



Området ligger nedenfor Nysætervegen og grenser inntil utbyggingsområdene ved Gaiastova i sør og alpine nedfarter i nord. Utbyggingen foreslås med en høy andel varme senger, konsentrert med god beliggenhet i nærhet av sentrumsdannelsen ved Gaiastova og umiddelbar tilknytning til alpinanlegget uten behov for nye tiltak med heis og bakke. Det fremmes at området i en tidlig fase kan benytte eksisterende servicefunksjoner ved Gaia, og en utbygging styrker sentrumsdannelsen ved Gaiastova.

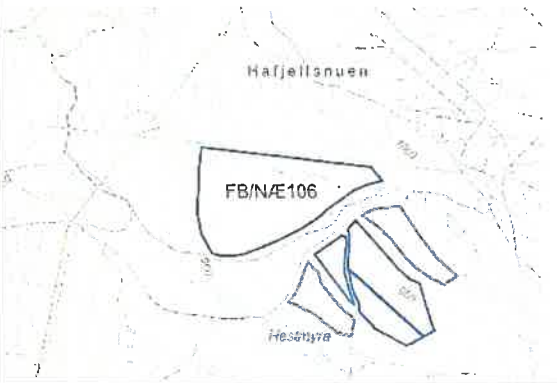
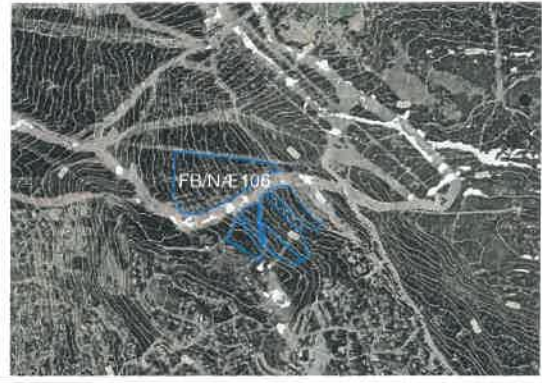
Nedbørsfelt: Mosåa

Anslag enheter: Det foreslås en høy BYA, og anslås mellom 25-50 % BYA, hvor den skal være avtagende mot tregrensen og andre forhold.

Avstander: Avstand til kommunesenter er om lag 13 km.

Arealregnskap (avrundede tall, arealregnskapet viser tall i m²)

Fulldyrka mark	-	
Overflatedyrket mark	-	
Innmarksbeite	-	
Produktiv skog (lav bonitet)	51,9	daa
Uproduktiv skog	4,8	daa
Myr	-	

Annet areal	0	daa
Sum	56,7	daa
Dyrkbar jord	0	daa
Vernskog	56,7	daa
Kartutsnitt	 	
Tema	Analyse	Konsekvens
Natur/Miljø		
Naturmangfold/ naturressurser	Det er registrert art av stor forvaltingsinteresse, sprikeskjegg og gubbeskjegg. Leveområde for orrfugl (ikke prioritert art). Det er ingen helårspåvirkende bekker i området. Ingen registrerte mineralressurser.	0/-
Landbruk, jordvern	Området er registrert som vernskog, og det er produktiv skog av lav bonitet innenfor arealet. Det er ikke registrert dyrkbar jord på arealet.	0/-
Landskapsvirkning	Utbyggingen av området vil ikke være synlig fra bygda, men vil ses fra Gaiastova. Analyse for koller og åsrygger viser at de nordligste arealene i delområdene ligger eksponert. Kryssing av alpintraseene her, vil medføre store landskapsinngrep (bru kulvert).	-
Kulturminner/ kulturmiljø	Det er ikke registrert kulturminner innenfor arealet. Det kan bli behov for kulturminneregistreringer i forbindelse med detaljregulering.	0
Forurensing, energi og klima	Området har god tilgang til alpine løyper og skiløyper som ikke forutsetter bilkjøring.	+
Samfunn		
I tråd med kommunale, regionale og nasjonale strategier? S-BATP	Innspillet er ikke i tråd med kommunal strategi som tilsier fortetting av eksisterende områder for fritidsbebyggelse. Innspillet er mer en utvidelse, men følger opp de kommunale strategiene om at	0

	fritidsbebyggelse og varme skal fortrinnsvis prioriteres ved Hafjell Alpinsenter.	
Nærmiljø, friluftsliv og grønnsstruktur	Nordre del av området er registrert som svært viktig friluftslivsområde, med store områder med tilrettelegging og skiløype. Arealet ligger mellom to alpine nedfarter. En utbygging i dette området vil begrense alpinanleggets mulighet til utvikling i fremtiden på det aktuelle arealet.	-
Barn og unge, allmenne interesser	Området ligger i umiddelbar nærhet til alpinanlegget og store friluftslivsområder. Ved en høy utnyttelse av området og en sentrumsdannelse på Gaia-området må arealer som ivaretar barn og unges interesser avsettes.	+
Trafikksikkerhet	Adkomst vil være via eksisterende vegnett ved Gaiaastova og via Nysætetvegen. Deler av Nysætervegen må tas i bruk til vintertrafikk. Adkomst til arealet forutsetter kryssing av en alpin nedfart, samt areal som er avsatt til alpine formål.	--
Teknisk infrastruktur	Det må framføres teknisk infrastruktur til de nye områdene.	-
Overordnet Risiko og sårbarhet (hendelses – og ulykkesrisiko)	Radon: moderat til lav Aktsomhetsområder fare: ingen registrerte områder Annet: åpne og tette dreneringslinjer	
Forventninger til reguleringsplan:	Barn og unges interesser må ivaretas i planarbeidet. Oppholdsarealer må sikres. Adkomst må løses via utbygging av feltene FB/NÆ101 – FB/NÆ105. Ski- /skiløyper i området må sikres. Det må utformes klare bestemmelser for fordeling mellom varme og kalde senger, med en hovedvekt på varme senger. Området er eksponert og det skal tas målrettede grep for å dempe landskapsvirkning av en utbygging her. FB/NÆ101 – FB/NÆ105 og FB/NÆ106 skal reguleres under ett og det skal legges til rette for best mulig løsninger for veg/infrastruktur/overvann mm. FB/NÆ106 kan ikke påbegynnes utbygd før 80% av enhetene for FB/NÆ101 – FB/NÆ105 har fått igangsettingstillatelse.	
Samla vurdering av innspillet/ forslaget:		

Området ligger i vernskog og i konflikt med svært viktige friluftsområder. Hvis områdene skal bygges ut må større deler av Nysætervegen tas i bruk som helårsveg, og alpintrase krysses. Innspillet ligger sentralt i alpinbakken selv om den har en mer perifer beliggenhet i forhold til knutepunktskriteriene. Dens beliggenhet bygger på den måten opp under kommunens strategi om at fritidsbebyggelse og varme senger ønskes plassert med en sentral beliggenhet i forhold til alpinanlegget. Foreslått arealbruken vil være i tråd med Hafjell Alpinanleggets plan for utvikling av bakken, løypenett mm.

Innspillet anbefales inn i planforslaget uendret.

3.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Arealformålet omfatter områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Dette er arealer til transport formål, herunder kjøreve, gangveg, jernbane, holdeplasser samt annet areal nødvendig for teknisk infrastruktur. Statens vegvesen sin rammeplan for avkjørsler skal ligge til grunn for ny og utvidet bruk av avkjørsler på riks- og fylkesveger i uregulerte områder, noe som går fram av planbestemmelsene.

3.3.1 Gang- og sykkelveger

Det er nødvendig med gode gang- og sykkelvegforbindelser mellom boligområder og sentrum. Planforslaget viser gang- og sykkelveger i sentrale områder nær sentrum. Fremtidige gang- og sykkelveger som lå inne i plankartet i forrige kommuneplan, er videreført i denne planen. Noen manglende forbindelser for å opprettholde sammenhengen er sikret i planen og angitt som fremtidig gang- og sykkelveg. Det legges til rette for en trygg og hyggelig gang-/sykkelforbindelse mellom Øyer sentrum til Hunderfossen som binder det to attraksjonene sammen i sommersesong.

Det er videre kommet innspill fra Alpinico med ønsker om nye gang- og sykkelveger, samt bedre skilting av eksisterende gang- og sykkelveger. Det pekes også på koblinger som må styrkes. Flere av koblingene ligger langs Lågen, og dens flomsone.

Det er i denne revisjonen av kommunedelplan ikke utredet flere koblinger. Det bør gjennomføres en mulighetsstudie for grønn mobilitet mellom turistmålene på hver side av Lågen. En slik mulighetsstudie kan gjennomføres i regi av Entré Øyer eller gjennom revisjon av områdeplan for Øyer sentrum. Forslagene er ikke videre utredet her.

3.3.2 Turveg/turdrag

Det omfattende turdrag- og skiløypenettet innenfor planområdet er en svært viktig ressurs for destinasjonen Hafjell og tilliggende områder. Skiløypenettet i Øyer sør, som ikke er omfattet av reguleringsplan eller er avsatt til idrettsanlegg, er i kommunedelplan for Øyer sør lagt inn som linjesymbol turveg/turdrag. Formålet med å legge skiløypenettet inn i plankartet, er å få et overordnet bilde av hvor de eksisterende skiløypene går, slik at disse blir tatt hensyn til ved fremtidig planlegging. For nye strekninger skal løsning for disse skiløypene/turdragene avklares gjennom reguleringsplan, evt. etter søknad om tiltak.

Det er i planen også foreslått et område for etablering av FIS-løyper angitt med fremtidig linjesymbol turveg/turdrag og en hensynssone for friluftsliv (H530_11) på området. Det er knyttet plankrav til disse skiløypene.

3.3.3 Fjellstien

Gjennom prosjektet *Entré Øyer* er det jobbet med økt mobilitet og tilgjengelighet, noe som bl.a. inkluderer tilrettelegging for naturlige/logiske forbindelser fra Lisetra i nord til Gaiastova og Pellestova i sør, med forbindelse til Mosetertoppen. Gode forbindelser vil i seg selv være en driver for vekst og utvikling i området, og vil kunne spare området for unødvendig bilkjøring.

Forbindelsen vil være gjennomgående og fungere både sommer- og vinterstid, men hovedprioritet har vært å finne traseer som er godt egnet for gående og syklende, dvs. ikke-motorisert ferdsel. Gang- og sykkeltraseene er noen steder sammenfallende, men hovedsakelig adskilt. Sykkeltraseen er hovedsakelig

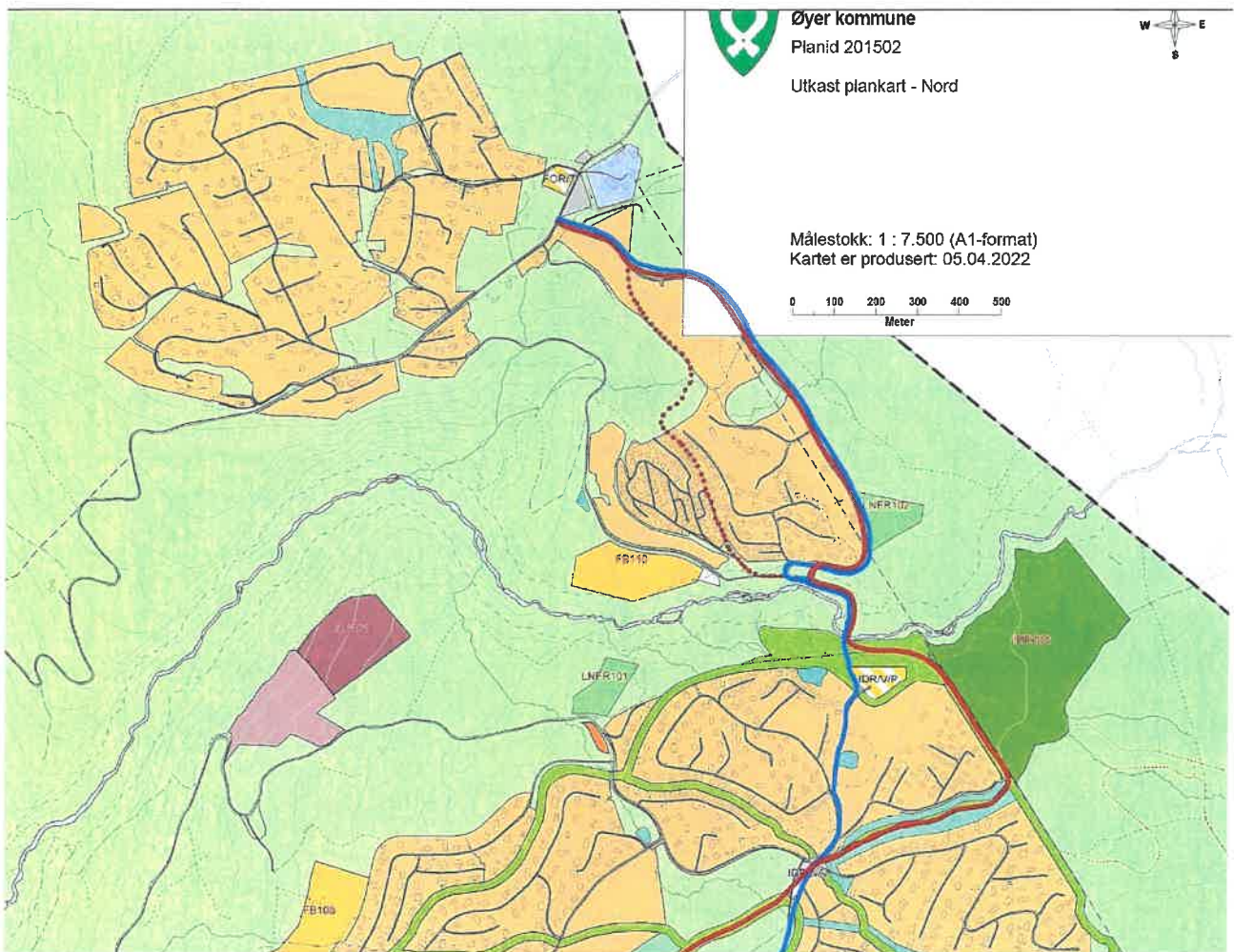
lagt til eksisterende veier mens gangtraseen ligger mer i terrenget; hovedsakelig på eksisterende stier. Dette vil være en fordel siden det ofte blir konflikt mellom gående og syklende der disse har en felles smal trasé. Det vil være mulig for syklister å ta snarveier/alternative ruter, men da på enklere stier. Jutulstadlykkja og det meste av Nysætervegen ligger i kulturlandskap eller inntil ubebygd fjellterreng og vil gi god opplevelsesverdi.

Der det er behov for nye stier bør det opparbeides en 1,5 - 2 meter bred trasé med grusdekke. Disse bør fortrinnsvis ha en maksimal stigningsgrad på 1:20, og opp mot 1:10 på kortere partier. Det er ett lengre parti hvor foreslått trasé ikke ligger i en eksisterende sti: fra bunnen av Fjellheisen til barnebakken ved Gaiastova. Disse arealene er satt av til enten idrettsformål eller byggeområde.

I kartene under er gangtraseer vist med rødt og sykkeltraseer med blått. Hovedtraseer har heltrukken linje og alternative/mulige traseer er stiplet.

Nordre del: Lisetra/Nermo fjellstue til Mosetertoppen skistadion

Foreslått hovedtrasé for både gang- og sykkel følger her eksisterende vei Jutulstadlykkja, som kommer inn på gangveien med bru over Mosåa. En alternativ gangtrasé vil være på sti/skogsbilvei gjennom hyttefeltet på Haugan, vist med stiplet strek. Ved eventuell omregulering ved skistadion må det tilrettelegges for fjellstien.

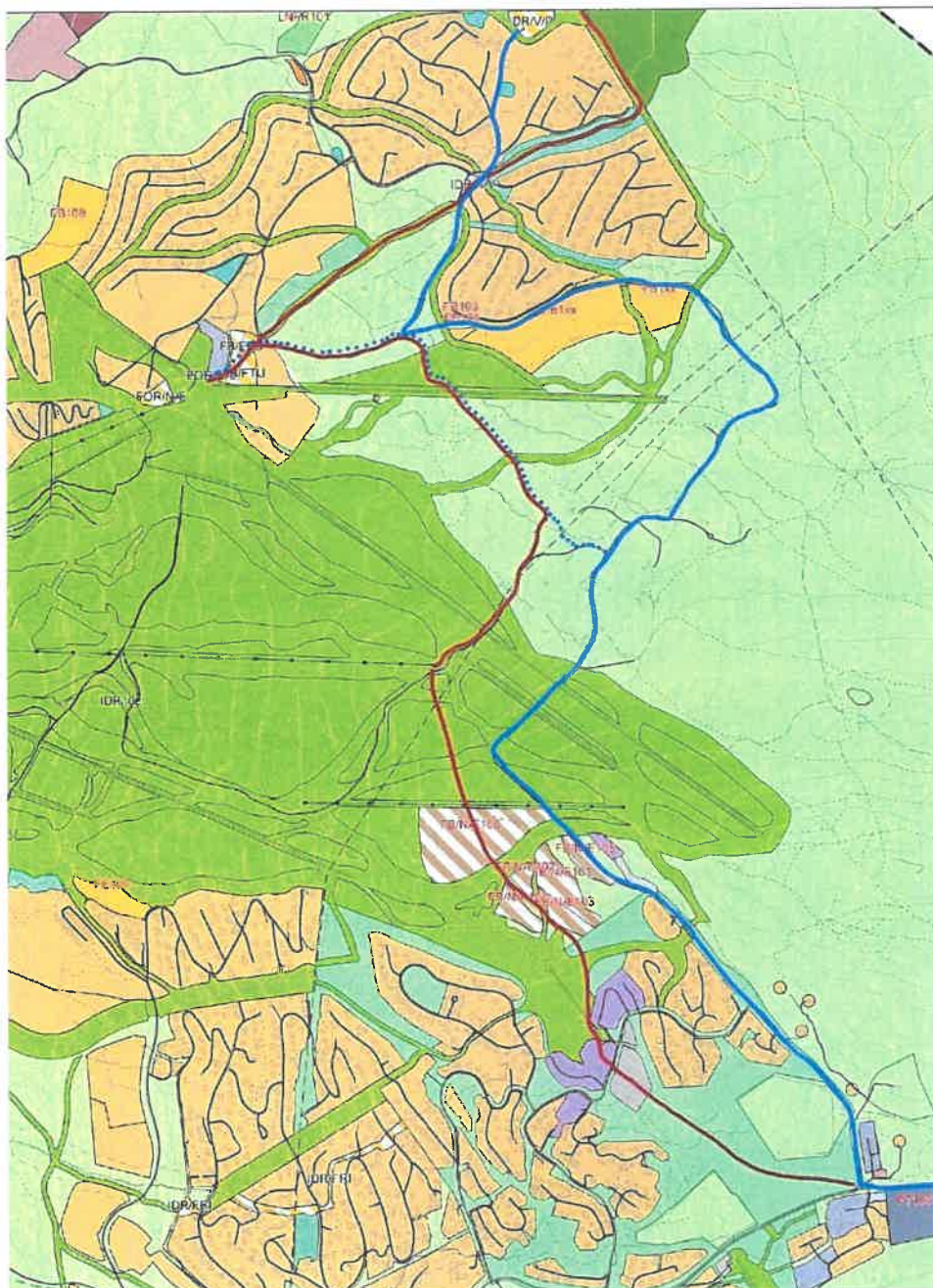


Figur 23. Kartutsnittet viser forbindelser for nordre del. Gangtraseer med rødt og sykkeltraseer med blått. Hovedtraseer har heltrukken linje og alternative/mulige traseer er stiplet.

Midtre del: Mosetertoppen skistadion til 360-heisen/Fjellheisen

Grangrøst: Fra skistadion sammenfaller traseen med eksisterende tilfartsløyper; Først på østsiden av Skåklevengen-feltet og deretter i rett linje ned mot Skavlen-området. Videre foreslås det å følge eksisterende sti forbi Mosætra før den svinger sørover i retning Nysætervegen/Fjellheisen.

Sykeltraseen følger Skåklevegen, Kronrøysa og Nysætervegen. For å komme ned til Skavlen kan man følge sti fra Mosætra, vist med stiplet blå strek. Det vil også være mulig å sykle på planlagt ny gangtrasé, men det må da foregå på fotgjengernes premisser.

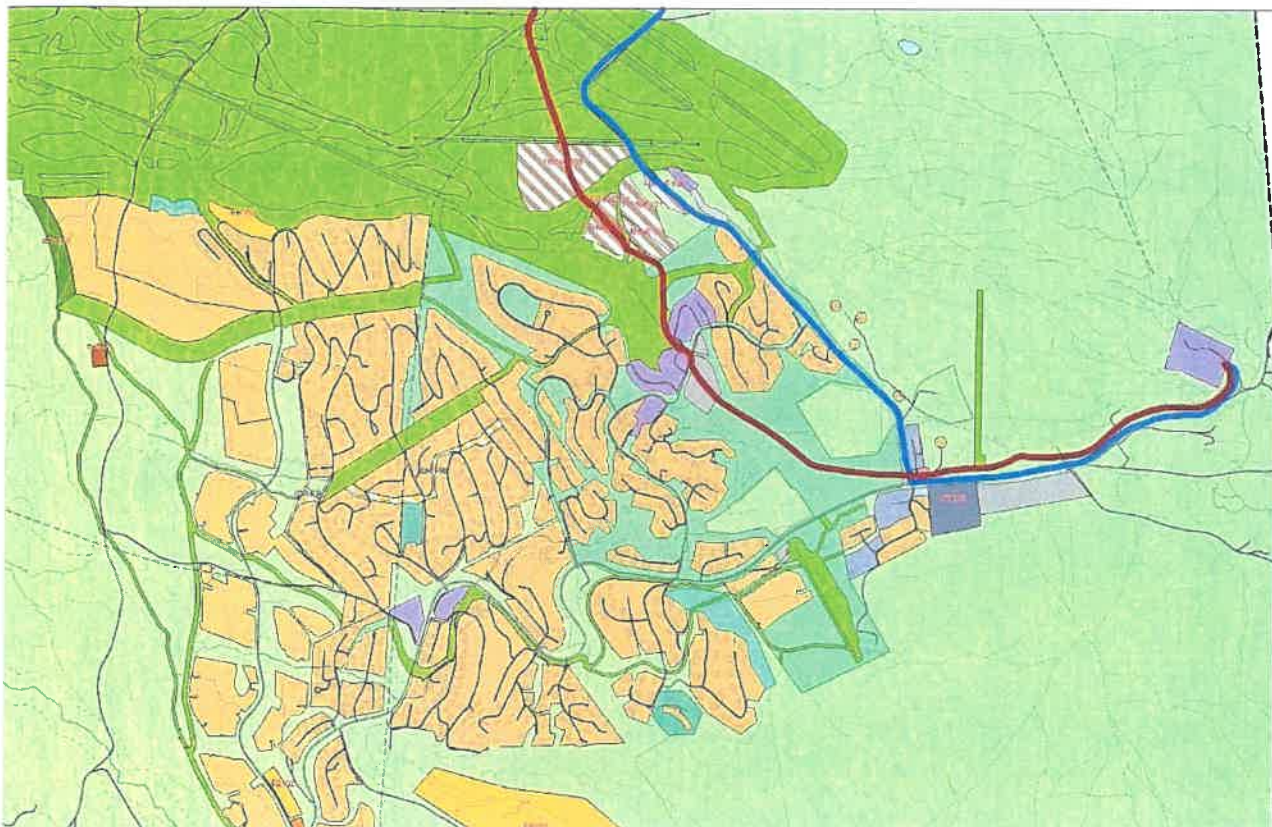


Figur 24. Kartutsnittet viser forbindelser for midtre del. Gangtraseer med rødt og sykkeltraseer med blått. Hovedtraseer har heltrukken linje og alternative/mulige traseer er stiplet.

Søndre del: Fjellheisen - Gaiastova – Pellestova

Gangtrasé: Fra fjellheisen foreslås ny sti i skogsterreng fram til barnebakken ved Gaiastova. Deretter går den gjennom Gaia-området, ut på sti over Lunnstadmyra før den følger løypetraseen langs Hundesætervegen til Pellestova.

Sykkeltraseen følger Nysætervegen ut til Hundersætervegen fram til Pellestova



Figur 25. Kartutsnittet viser forbindelser for sørlig del. Gangtraseer med rødt og sykkeltraseer med blått. Hovedtraseer har heltrukken linje og alternative/mulige traseer er stiplet.

3.3.4 VA

Vann- og avløpskapasitet:

Øyer vannverk ble oppgradert i 2015 og skal ha tilstrekkelig kapasitet også for foreslått utbygging i ny kommunedelplan.

Statsforvalteren har den 14.03.2022 gitt Øyer kommune ny utslippstillatelse. Denne inkluderer overføring av alt avløpsvann fra Tretten renseanlegg, som kreves nedlagt fra 31.12 2024. Planreserven som er anslått for gjeldende plan på i overkant av 2600 fritidsenheter og 420 boligtomter bør i all hovedsak kunne ivaretas av gjeldende utslippstillatelse. Det må avklares nærmere om Lillehammer renseanlegg har tilstrekkelig kapasitet, men rapporter utført i 2020/21 viser at en evt. belastningsøkning opp til dette nivået kan ivaretas uten ekstreme store kostnader. Overføringsledning til Lillehammer skal være dimensjonert slik at mengder, inkl. mengder fra gjeldende planreserver, skal kunne ivaretas. Det forutsettes da at ny overføringsledning fra Mosåa til Midtskog blir etablert.

Ledningsanlegg internt i Hafjell og ned til overføringsledning:

Utbygd anlegg på nordsiden av alpinbakken når snart sin forventede kapasitet. Spesielt gjelder dette avløpsledningen og belastning i høytidsdagene. Det arbeides allerede med planer om utjevningsbasseng på

Kommunale, regionale planmyndigheter, naboer og berørte lag og organisasjoner (private etter egen liste)

Lillehammer, 19.08.2022

Vår saksbehandler:
hege.ingul@arealpluss.no

Vår ref.: 12668

Deres ref.:
Gaiastova AS

VARSLING OM OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR HAFJELL 950 I ØYER KOMMUNE

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles oppstart av reguleringsplanarbeid for Hafjell 950 i Øyer kommune. Samtidig varsles også oppstart av utbyggingsavtale jf. Plan og bygningsloven kapittel 17. Planarbeidet utføres av Areal⁺ AS på vegne av Gaiastova AS.

HENSIKT

Hafjell 950 har adresse Lunnstadmyrvegen 232, 250 og 254.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette en utvikling av området til en helårsdestinasjon og knutepunkt i Hafjell/ Øyer Sør. Det planlegges hotell (ca. 100 rom) med konferansedel, forretninger (dagligvare, sportsbutikk, bakeri, restaurant mv.) og ca. 100 leiligheter (fritidsformål). Det planlegges også aktiviteter som trening, tennis, svømming/spa mv. i underetasje.

Areal⁺ AS

Org.nr. 920 798 462

www.arealpluss.no

	Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	Bankkonto:
Avd. Lillehammer	Storgt. 64A, 2609 Lillehammer	Storgt. 64 A	61 24 57 70	
Avd. Gjøvik	Ringvegen 26, 2815 Gjøvik	Ringvegen 26	90 97 37 51	
Avd. Fåvang	Tromsnesvegen 31, 2634 Fåvang	Tromsnesvegen 31	61 24 57 70	1594.52.80503

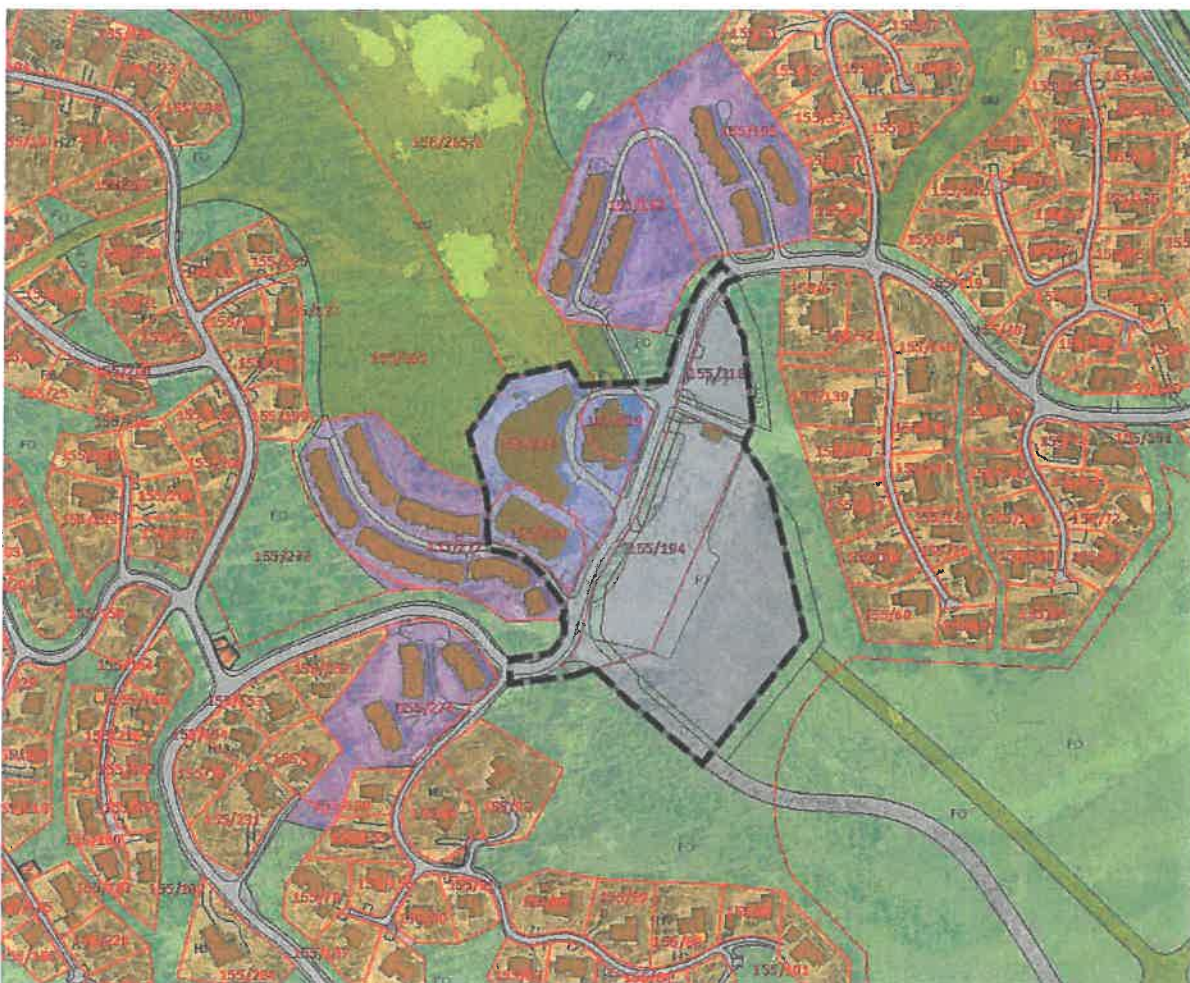
BELIGGENHET OG PLANAVGRENSNING

Hafjell 950 er planlagt på beliggenheten til dagens Gaiastova. Planområdet er ca. 32 dekar stort, hvorav utbyggingssonen er ca. 17 dekar. Reguleringsplanen følger østre avgrensning av regulert parkeringsplass (mot Lunnstadmyra). I sør følger plangrensa søndre del av planlagt atkomstveg og er avgrenset mot krysset Lunnstadmyrvegen x Midtåsvegen. Mot vest følger plangrensa eiendomsgrense av gnr./bnr.: 155/320, 155/194 og 155/319.

Planarbeidet vil i stor grad forholde seg til arealformålene i kommunedelplanen for Øyer Sør og i reguleringsplan for Hafjelltoppen hyttegrennd, men deler av opparbeidet parkeringsplass foreslås omregulert til byggeområde med parkering integrert i/ under bebyggelsen (p-kjeller).

Lunnstadmyrvegen foreslås videre sideforskjøvet mot øst i et parti forbi utbyggingssonen til å følge ca. ytterkant av opparbeidet parkeringsplass.

Planområdet vil erstatte deler av eksisterende reguleringsplan for Hafjelltoppen hyttegrennd.

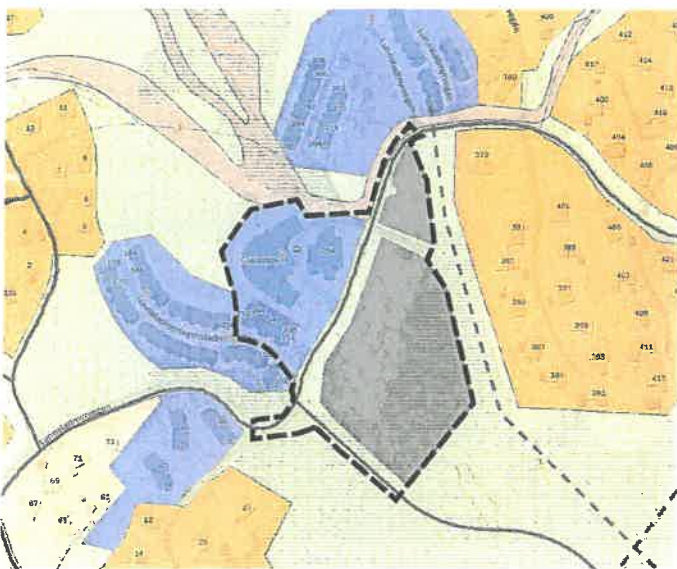


Oversiktskart/ planavgrensning (svart- stiplet strek) vist på gjeldende reguleringsplan.
Ortofoto er vist i bakgrunnen.

PLANSTATUS

Kommunedelplan for Øyer Sør

Gjeldende kommunedelplan ble vedtatt i 31.5.2007. Det aktuelle byggeområdet er avsatt til nåværende næringsareal og parkering. Kommunedelplanen er under revisjon.



Utsnitt av kommunedelplan for Øyer Sør.

Plangrense for Hafjell 950 vist med sort-stiplet linje.

Gjeldende reguleringsplan

Planområdet omfatter og erstatter deler av gjeldende reguleringsplaner for området:

- Reguleringsplan for Hafjelltoppen hyttegrennd (2014), «Plan-id: 3440 102B»



Utsnitt av reguleringsplaner i området.

Plangrense for Hafjell 950 vist med sort-stiplet linje.

VURDERING AV BEHOV FOR KONSEKVENsutREDNING

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Deler av forslaget er ikke i tråd med kommunedelplan for Øyer Sør. Dette utløser derfor krav om planprogram og konsekvensutredning etter plan- bygningslovens bestemmelser.

PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Oppstart av planarbeidet blir kunngjort i lokalavisa GD og på nettsiden: www.arealpluss.no. Naboer, regionale myndigheter og andre instanser får varsel om oppstart sendt i brev, og planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn som en del av varsel om oppstart av planarbeidet.

Uttalelser til planprogrammet og planarbeidet sendes Areal+ AS, Storgata 64A, 2609 Lillehammer eller pr e-post: hege.ingul@arealpluss.no innen **01.10.2022**.

Kopi av merknader sendes Øyer kommune: postmottak@oyer.kommune.no ev. per post: Øyer kommune, Kongsvegen 325, 2636 Øyer. Etter merknadsfristen vil eventuelle innspill bli omtalt og vurdert.

Revidert planprogram - etter offentlig ettersyn i perioden 19.08.2022-01.10.2022- legges frem for fastsetting i Øyer kommune.

Utarbeidelsen av reguleringsplan med konsekvensutredning vil skje på bakgrunn av fastsatt planprogram. Ulike råd, utvalg og interessegrupper vil bli involvert i arbeidet ved behov. Forslag til reguleringsplan vil bli lagt ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker.

Kart og andre dokumenter er tilgjengelige hos Øyer kommune og hos Areal+ AS: www.arealpluss.no

Med vennlig hilsen

Hege Ingul

Tlf: 418 51 331

Landskapsarkitekt

Vedlegg:

- Kart med planavgrensning i målestokk 1:2000 (A4)
- Planprogram
- Referat fra oppstartsmøte (på www.arealpluss.no og elektronisk til regionale myndigheter)

Forslag til planprogram «Hafjell 950»

Endring av reguleringsplan Hafjelltoppen hyttegrend



Oppdragsgiver: Gaiastova AS

Rapportnavn: Planprogram for Hafjell 950, endring av reguleringsplan Hafjelltoppen hyttegrend

Dato: 19.08.2022

Prosjektnr: 12668

Oppdragsbeskrivelse:

Planarbeidet skal legge til rette for en utvikling av området Hafjell 950 til å bli et knutepunkt i Hafjell med hotell, forretninger, fritidsleiligheter, spisesteder, after-ski og aktivitetssenter. Parkering planlegges hovedsakelig lagt under bakken.

Oppdragsleder: Hege Ingul

Kvalitetskontroll: Erik Sollien

Areal* AS - www.arealpluss.no

Foto på forside: Utsikt fra planområdet / Gaiastova

INNHALDSFORTEGNELSE

1. INNLEDNING.....	4
1.1 Bakgrunn.....	4
1.2 Hensikten med planarbeidet	5
1.3 Eiendomsforhold og veiadkomst.....	5
1.4 Vurdering av konsekvensutredningsplikt og behov for planprogram.....	6
2. PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE	7
2.1 Beliggenhet.....	7
2.2 Landskap og terrengforhold	8
2.3 Friluftsliv, stier og skiløyper.....	9
2.4 Naturressurser og –verdier.....	10
2.5 Kulturminner og kulturmiljø	10
2.6 Overvann og flom	11
2.7 Grunnforhold	12
2.8 Bebyggelse, vei, trafikk og parkering.....	13
2.9 Vann og avløp	17
2.10 Risiko og sårbarhet	- 18 -
3. RAMMER OG PREMISSE FOR PLANARBEIDET.....	- 18 -
3.1 Nasjonale føringer	- 18 -
3.2 Regionale føringer	- 18 -
3.3 Kommunale føringer.....	- 19 -
4. TILTAKET.....	- 21 -
4.1 Foreløpig skisse for planlagt utbygging	- 21 -
4.2 Begrunnelse for endret arealbruk	- 22 -
5. PLAN OG UTREDNINGSTEMA.....	- 23 -
5.1 Generelt.....	- 23 -
5.2 Avgrensning og metode for utredningen	- 23 -
5.3 Tema som skal konsekvensutredes	- 24 -
5.4 Andre tema som utdypes i planbeskrivelsen	- 24 -
5.5 Risiko og sårbarhet	- 25 -
5.6 Avbøtende tiltak	- 26 -
7. FREMDRIFTSPLAN	- 27 -

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

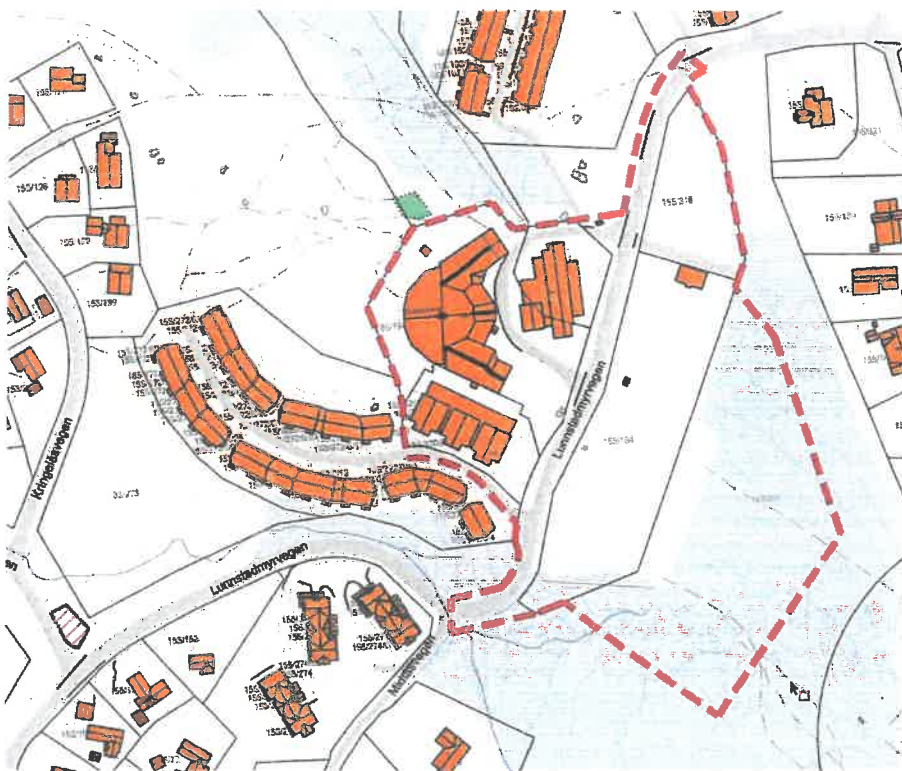
Hafjell 950 skal utvikles til en høyfjellsdestinasjon som inneholder hotell og leiligheter, restauranter, konferansesenter, butikker, trening- og velværefasiliteter, aktivitetstilbud, flerbrukshall og parkeringskjeller. Dagens bebyggelse er planlagt erstattet tilpasset framtidens behov og krav til teknisk utførelse. Det er innledningsvis gjennomført arkitektkonkurranse. Konseptet skal videreutvikles gjennom planprosessen i samarbeid med valgt arkitekt. Planlagt utvikling er i samsvar med at området er definert som et knutepunkt i forslag til ny kommunedelplan for Øyer Sør (behandles før off. ettersyn sept. 2022).

Reguleringsplan for Hafjelltoppen hyttegrennd ble vedtatt sist i 2014. Hovedformål i gjeldende reguleringsplan er hotell/ overnatting (T1), parkering og vei. I gjeldende bestemmelser er det angitt at T1 er regulert til hotell med tilhørende anlegg og at det kan oppføres servicesenter/ næringsbygg og hotell/ leiligheter. Planlagt utbygging legger til rette for nytt byggeområde innenfor gjeldende reguleringsplanområde, det vil si innenfor eksisterende byggeområde vest for Lunnstadmyrvegen og på eksisterende parkeringsplass øst for Lunnstadmyrvegen.

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Planområdet er av Øyer kommune vurdert å ikke være tråd med gjeldende kommunedelplan (2006 -) der det aktuelle området er avsatt til næringsareal og parkering. Avsatt parkeringsareal i KDP planlegges gjennom reguleringsendring opparbeidet med bebyggelse hvor parkering er planlagt under terreng. I tillegg vurderes det at omfanget av tiltaket er av en slik størrelse at det må gjennomføres en konsekvensutredning.

Arbeidet innledes med dette planprogram som avklarer rammebetingelser for planarbeidet i henhold til forskrift om konsekvensutredning.

Det ble avholdt oppstartsmøte med Øyer kommune 20.05.2022.



Forslag til planavgrensning

1.2 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for at området utvikles til en helårs destinasjon og knutepunkt i Hafjell/ Øyer Sør. Det planlegges hotell (ca. 100 rom) med konferansedel, forretninger (dagligvare, sportsbutikk, bakeri, restaurant mv.), p-kjeller og ca. 100 leiligheter (fritidsformål).

Det planlegges også fasiliteter som spa, gym og ulike sportslige aktiviteter i underetasje.

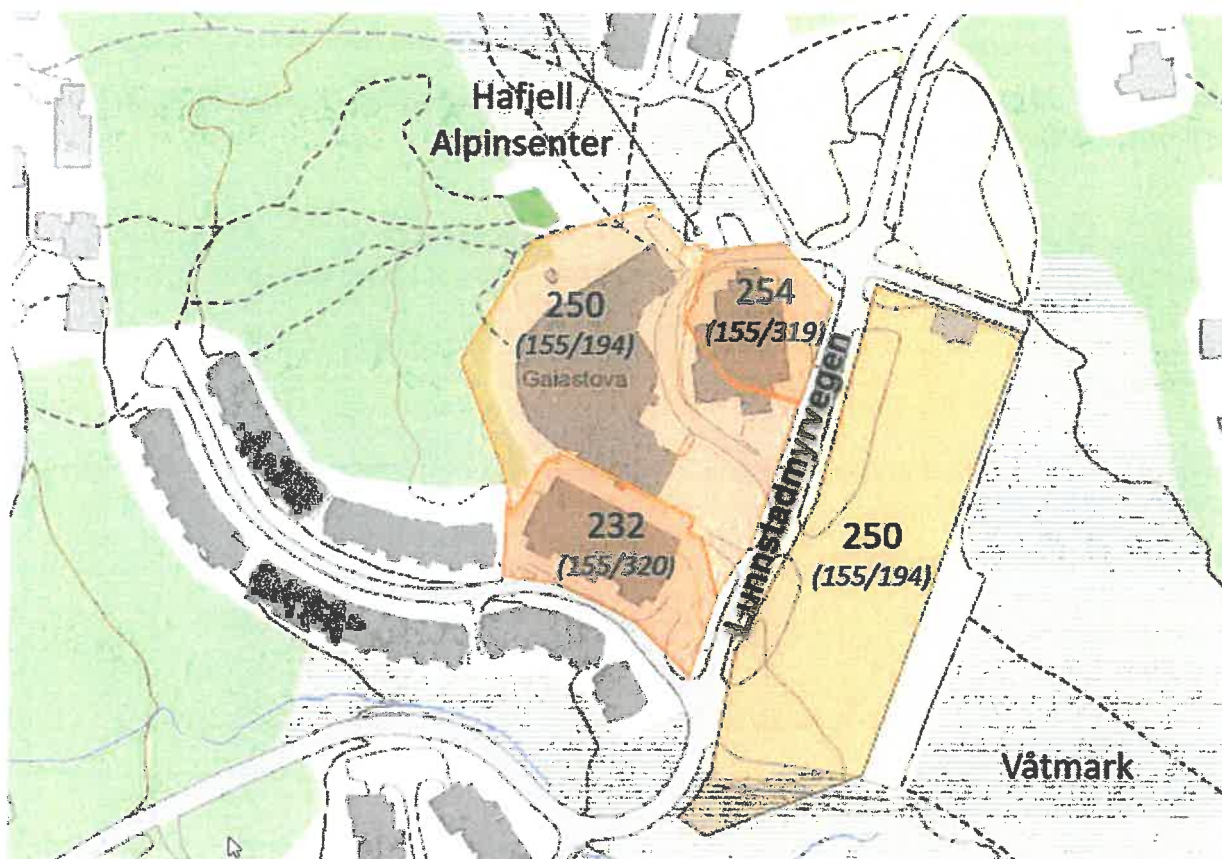
For å kunne utnytte arealet best mulig planlegges en omlegging/justering av Lunnstadmyrvegen gjennom planområdet.

1.3 Eiendomsforhold og veiadkomst

Det planlegges ny bebyggelse på følgende eiendommer:

- Lunnstadmyrvegen 250 (gnr./bnr. 155/194)
- Lunnstadmyrvegen 254 (gnr./bnr.155/319)
- Lunnstadmyrvegen 232 (gnr./bnr.155/320)

Lunnstadmyrveien går gjennom planområdet og er eid av Hafjelltoppen Velforening.



Kart som viser eiendommer som Gaiastova AS disponerer

1.4 Vurdering av konsekvensutredningsplikt og behov for planprogram

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 skal det utarbeides planprogram ved varsling av oppstart av reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn.

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Foreslått utbyggingsområde er avsatt til næringsformål og parkering i gjeldende kommunedelplan. Ønsket om å regulere ca. 100 leiligheter til fritidsformål er ikke i tråd med overordnet plan og faller innunder KU forskriftens § 6, vedlegg 1, pkt. 26/30. I tillegg utløser tiltakets omfang krav om planprogram og konsekvensutredning.

Planarbeidet innledes derfor med utarbeidelse av et planprogram for å avklare rammebetingelsene for planforslaget i henhold til forskrift om konsekvensutredning.

Formålet med planprogrammet er at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn skal bli tatt i betraktning under forberedelsen av plan og tiltak.

I henhold til KU-forskriften § 14 skal planprogrammet inneholde en beskrivelse av:

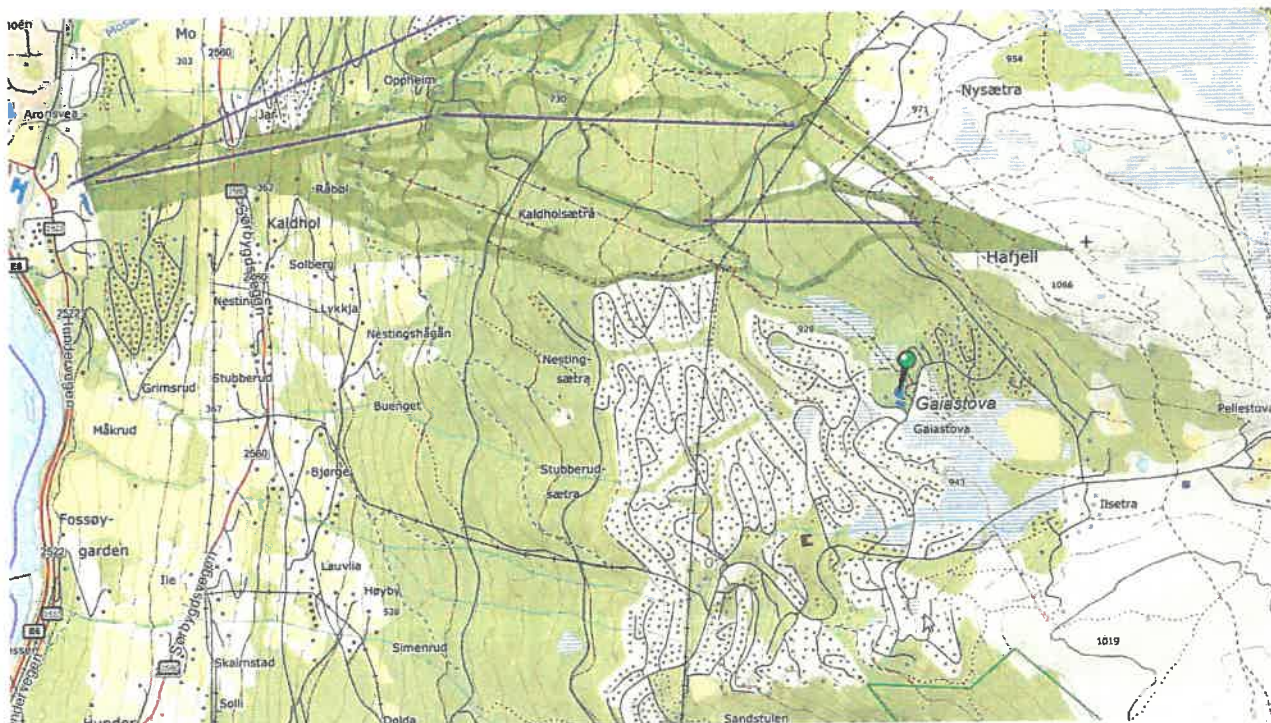
- a) planen eller tiltaket, det berørte området og de problemstillingene som i den konkrete saken anses viktige for miljø og samfunn
- b) forholdene som etter kapittel 5 (innholdet i KU) skal utredes, og hvilke metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap
- c) relevante og realistiske alternativer og hvordan disse skal vurderes i konsekvensutredningen
- d) plan- eller søknadsprosessen, med frister i prosessen, deltakere og plan for medvirkning fra særlig berørte grupper og andre.

Forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn i perioden **19.08.2022 – 01.10.2022**. De innspill og kommentarer som kommer inn blir referert og kommentert og eventuelt innarbeidet i planprogrammet. Planprogrammet skal deretter fastsettes av Kommunestyret på bakgrunn av forslaget og uttalelsene som kommer inn. Selve planforslaget med plankart og bestemmelser skal utarbeides på grunnlag av fastsatt planprogram.

2. PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE

2.1 Beliggenhet

Hafjell 950 er planlagt på beliggenheten til dagens Gaiastova. Planområdet har ski inn/ut - tilknytning til Hafjell alpinsenter. Hafjell 950 er i tillegg start- og sluttpunkt for flere langrennsløyper, turstier og sykkelstier. Arealet ligger ca. 12 km fra Øyer sentrum og ca. 2,5 km vest for Pellestova.



Oversiktskart som viser Gaiastovas beliggenhet



Flyfoto som viser beliggenheten til «Hafjell 950» ift. Hafjell Alpinsenter

2.2 Landskap og terrengforhold

Planområdet ligger ca. 950 moh. på et flatere parti vest for Lunnstadmyra /skrår svakt ned mot nordvest. Hafjell 950 ligger tilbaketrukket i landskapsrommet og et godt stykke nedenfor/under Hafjelltoppen. Arealet er i liten grad eksponert i det overordnede landskapsrommet, men er noe mer synlig mot Lunnstadmyra i øst. Det finnes lite trevegetasjon innenfor planområdet, men det er en del granskog i områdene rundt.

Landskapet i området er i Innlands-GIS kategorisert som «Innlandsås og fjellandskap».



3D av dagens Gaiaastova og omkringliggende landskap med bebyggelse (Kilde: kommunekart.com)



Foto tatt fra Ilseterura mot Gaiaastova og Hafjelltoppen

2.3 Friluftsliv, stier og skiløyper

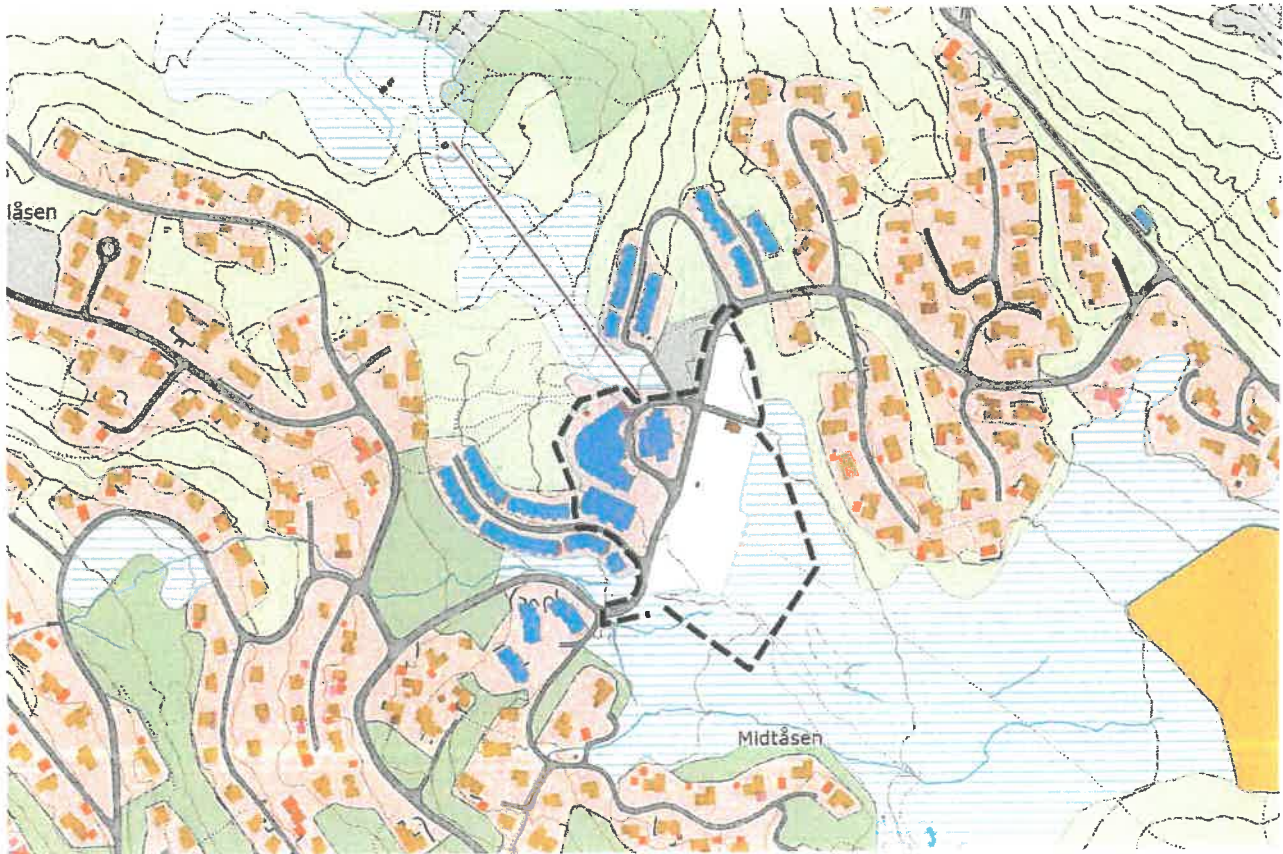
Det er flere turstier og skiløyper i nærområdet til Hafjell 950. Viktig forbindelse er blant annet over Lunnstadmyra og videre østover mot Pellestova.



Ortofoto som viser nedfarter for alpint i nærområdet, samt viktige skiløyper (blå linjer) og turstier (røde linjer).
Kilde: Innlands-GIS

2.4 Naturressurser og –verdier

Planområdet er i stor grad opparbeidet med bebyggelse og parkering mv. I områdene rundt er det noe skog- og utmarksressurser. Lunnstadmyra grenser til opparbeidet parkeringsareal.



Bonitetskart AR5 (Kilde: Innlands-GIS)

2.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner i området.

2.6 Overvann og flom

Overvann fra oppstrøms planområdet drenerer i dag dels langs Lunnstadmyrvegen. Deler av overvannet fra Lunnstadmyra drener mot vest – inn mot Lunnstadmyrvegen - rett sør for etablert parkering. Andre deler av overvann fra Lunnstadmyra har videre sitt utløp mot Midtåsvegen - ca. 120 m sør for planområdet. Bekkene er en av flere mindre vassdrag som lenger nede i lia danner henholdsvis Stubberudbekken og Bjørgebekken.



Kart som viser dreneringslinjer (blå) og tette stikkrenner (røde). Flomfare er markert med skravur. (Kilde: Innlands-GIS)

Øyer kommune har i sin VA-norm en del krav mht. overvann, (jfr. utdrag fra kap. 7 i deres VA-norm):

- Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt med kun begrenset tilførsel til overvannssystem.
- Norsk Vann sin veiledning i overvann (rapport 144-2005) skal legges til grunn ved utforming/dimensjonering av overvannssystemet.
- Ved beregning av overvannsmengder skal det benyttes gjentaksintervall ut fra TEK17s sikkerhetsklasser, og de fleste tilfeller gjelder et gjentaksintervall på 200 år.
- IVF-kurve for Lillehammer med et klimapåslag på 40% skal brukes.

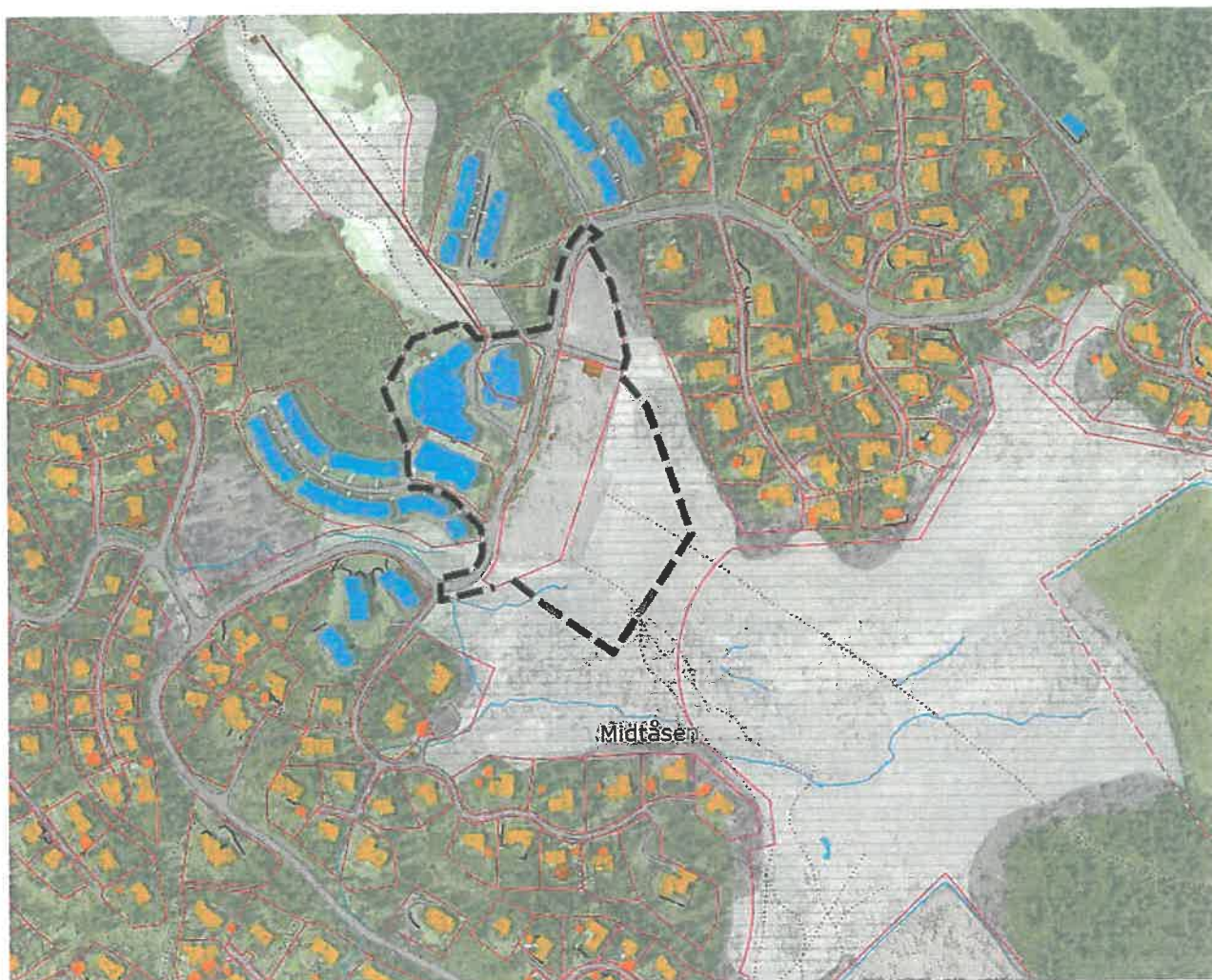
Nye utvidede krav til overvannshåndtering forventes avklart i pågående revisjon av kommunedelplan for Øyer Sør. Til den nye KDP-planen er det utarbeidet et notat vedrørende håndtering av overvann, «Håndtering av overvann i Øyer kommune», datert 2022-01-13. Notatet er utarbeidet av Norconsult på oppdrag for kommunen. Det må forventes at kommunen vil basere sine framtidige krav og føringer mht overvannshåndteringen for utbygginger basert på dette.

2.7 Grunnforhold

Grunnen innenfor planområdet består av sammenhengende morene, stedvis med stor mektighet. Lunnstadmyra grenser inntil opparbeidet parkeringsplass øst for Hafjell 950 og er klassifisert myr med stor mektighet (DMK). Ny bebyggelse er planlagt vest for Lunnstadmyra på areal som i dag er tatt i bruk til bebyggelse/veg/parkering.

En utvidelse av parkeringsplassen er vist i gjeldende og forslag til ny kommunedelplan for Øyer sør samt i gjeldende reguleringsplan for Hafjelltoppen hyttegrens (2014).

Tiltakets påvirkning på myrområdet skal utredes.



Kart som viser utstrekning av Lunnstadmyra øst og sør for eksisterende parkeringsareal ved Gaiastova

2.8 Bebyggelse, vei, trafikk og parkering

I dag inneholder Gaiastova restaurant, afterski, skiutleie, sportsbutikk, kiosk, dagligvarer og utleieleiligheter (Hafjelltoppen apartments).



Gaiastova – vintersituasjon (bildet fra www.gaistova.no)

Atkomst til planområdet skjer i dag via Lunnstadmyrvegen. Vegen har grusdekke og er opparbeidet i 4,5-6m veggbredde. Det er noe begrenset sikt ved enkelte punkter langs vegen. I forbindelse med planarbeidet er det innledet dialog med Hafjelltoppen Velforeningen relatert til adkomst/vei. I planprosessen vil utfordringer og forslag til tiltak langs Lunnstadmyrvegen bli vurdert. Forventet trafikkmengde i ny situasjon må legges til grunn for forventede utfordringer og tilhørende løsninger.



Parti langs Lunnstadmyrvegen (www.google.com/streetview)

Rett øst for dagens bebyggelse ligger det en offentlig tilgjengelig parkeringsplass med ca. 300 parkeringsplasser. Denne blir benyttet både av besøkende både til Gaiastova/ Hafjell Alpinsenter og som utfartsparkering for langrenn. 64 parkeringsplasser er reservert Sameiet Gaiastova leiligheter.



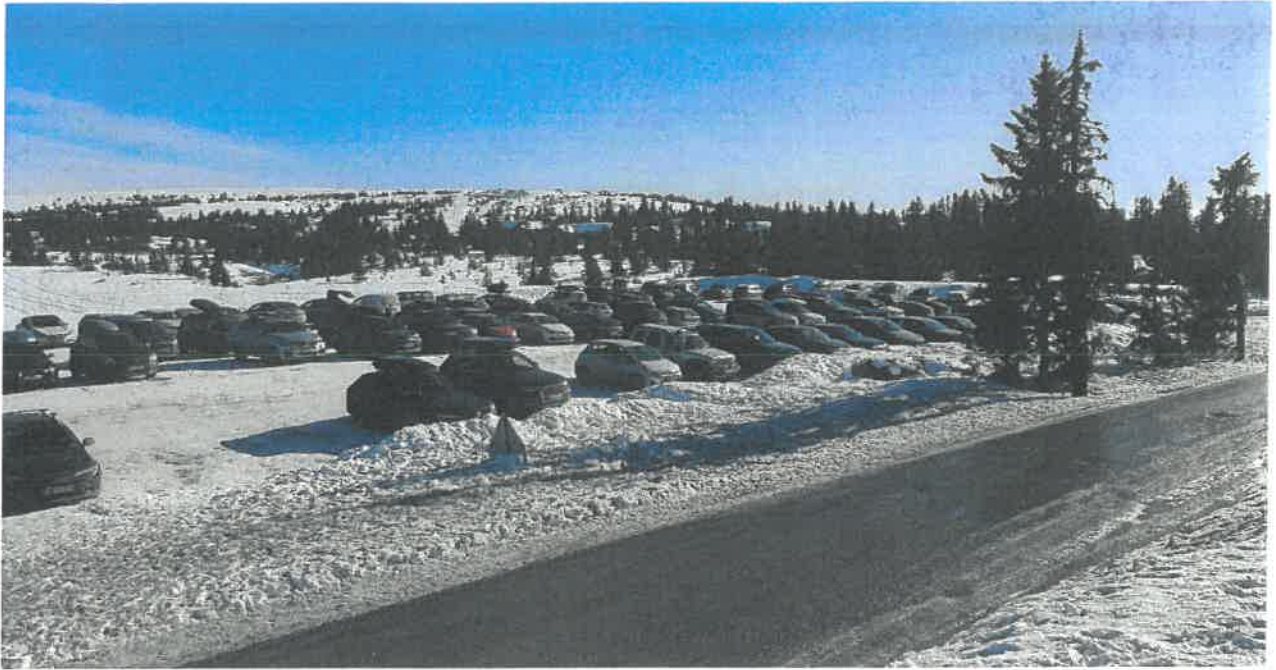
Gaiastova og parkeringsplass og Lunnstadmyra (Fra dronefilm Gaiastova i Hafjell))



Kart med veisystemet i området ved Gaiastova



Foto fra Lunnstadmyrvegen

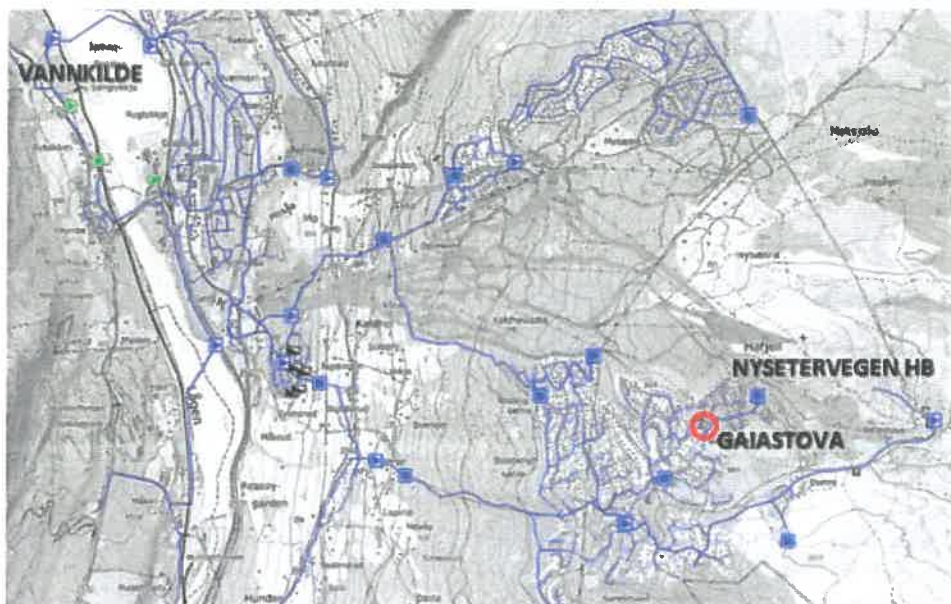


Eksisterende parkeringsplass øst for Gaiastova og Lunnstadmyrvegen

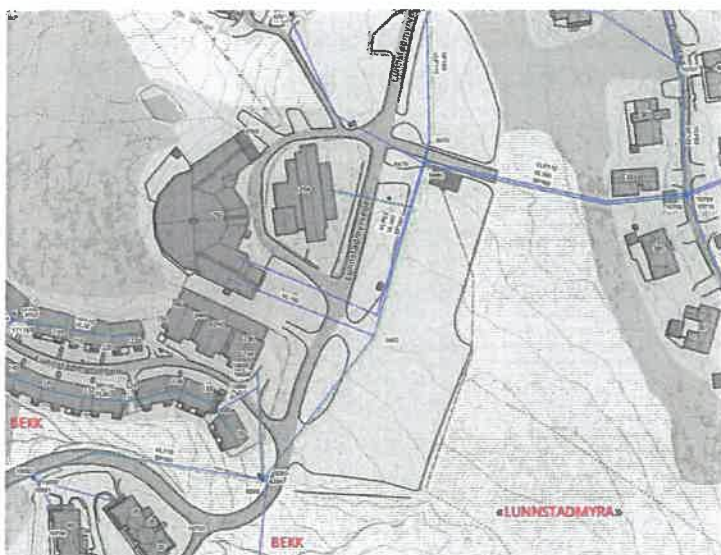
2.9 Vann og avløp

Området har vannforsyning fra Nysetervegen høydebasseng. Vannkilden er grunnvannsbrønner ved Lågen, og vannet pumpes via flere høydebasseng og pumpestasjoner opp til Nysetervegen høydebasseng. Nysetervegen høydebasseng har bassengvolum ca. 200 m³, og vannspeil HRV/LRV kote 968,5-964,7. Eksisterende hovedledninger ligger gjennom planområdet, og må legges om i forbindelse med utbyggingen.

Planområdet er tilknyttet spillvannsledning gjennom Panorama-området og ned til «Hafjellstrengen» og videre til overføringsledning til Lillehammer renseanlegg. I løpet av 2022 ferdigstilles et nytt ledningsanlegg som vil avlaste Hafjellstrengen, da spillvann fra områdene Ilsetra, Pellestova, Sandstullia og Slåseterlia tilføres den nye ledningen. VA-kapasitet må avklares i det videre planarbeidet ift. planlagt tiltak og sees i sammenheng med den samlede kapasiteten kommunens VA-anlegg.



Oversiktsplan for vannforsyning



Kart med eksisterende VA-ledninger ved Gaiastova

2.10 Risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse iht. plan- og bygningslovens § 4-3. Det er gjort en foreløpig gjennomgang i kap. 5.5. Eventuell risiko for naturverdier utredes i konsekvensutredningen.

3. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

3.1 Nasjonale føringer

Kommunens planlegging må forholde seg til de lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging og virksomhet. Disse forutsettes ivaretatt under planprosessen uten at det foretas en uttømmende oppstilling her. Av de mest sentrale kan følgende nevnes:

Stortingsmeldinger:

- St.meld. nr. 26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
- Meld. St. 34 (2012–2013) Folkehelsemeldingen - God helse – felles ansvar

Rikspolitiske retningslinjer og rundskriv:

- Rikspolitisk retningslinje – Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl.res. av 26.09.2014.
- Rundskriv, T-2/08- Miljøverndepartementet, Om barn og planlegging.
- Retningslinje 2/2011 NVE, Flaum- og skredfare i arealplanar, revidert 22.05.2014.
- Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar (Veileder 4/2022, NVE 2022)
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (KMD 2016)
- Planlegging av fritidsbebyggelse (Veileder, Miljøverndepartementet 2005)

3.2 Regionale føringer

- Regional planstrategi 2016-2020, Mulighetens Oppland i ei grønn framtid
- Regional plan for klima og energi for Oppland (2013-2024)

3.3 Kommunale føringer

Kommunedelplanen for Øyer Sør (2006 – 2015)

Gjeldende kommunedelplan ble vedtatt i 31.5.2007. Det aktuelle byggeområdet er avsatt til nåværende næringsareal og parkering. Det pågår revisjon av kommunedelplan for Øyer sør. I forslag til ny kommunedelplan videreføres de aktuelle byggeområdene som næringsareal (bevertning, hotell, overnatting mv.) og parkering.



Utsnitt gjeldende kommunedelplan for Øyer Sør



Utsnitt - forslag ny KDP

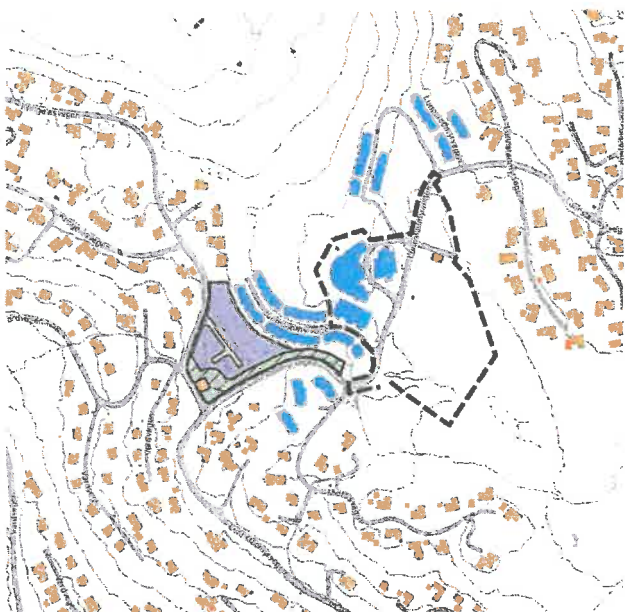
Reguleringsplan for Hafjelltoppen hyttegrend (2014)

Hovedformål i gjeldende reguleringsplan er hotell/ overnatting (T1), parkering og vei. I gjeldende bestemmelser er det angitt at T1 er avsatt til hotell med tilhørende anlegg og at det kan oppføres servicesenter/ næringsbygg og hotell/ leiligheter. Området øst for Lunnstadmyrvegen er regulert til parkering, hvor deler av dette er opparbeidet / tatt i bruk.



Forslag til planavgrensning påført kart med gjeldende reguleringsplan

Forslag til Reguleringsplan for Lunnstadmyrvegen - Gaiastova



Forslag til plan for Lunnstadmyrvegen - Gaiastova

Reguleringsplan for Lunnstadmyra – Gaiastova ble varslet igangsatt 8/1-2018 og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i Plan- og miljøutvalget 15.12.2020 - sak 113/20 - med merknadsfrist 14.02.2021. Planforslaget legger til rette for leilighetsbebyggelse og forventes sluttbehandlet i løpet av 2022.

Forslaget inneholder

Forslag til arealdisponering i Hafjell 950 med tilpassing til omgivelsene rundt er illustrert i kartskissen over. Samlet planområde utgjør ca. 32 dekar, hvorav utbyggingssonen er ca. 17 dekar stor. Deler av opparbeidet parkeringsplass foreslås omregulert til byggeområde med parkering integrert i/under bebyggelsen (p-kjeller). Lunnstadmyrvegen foreslås sideforskjøvet mot øst i et parti forbi utbyggingssonen til å følge ca. ytterkant av opparbeidet parkeringsplass.

Foreløpige anslag for Hafjell 950 er hotell (ca. 100 rom) med konferansedel, trening- og velværefasiliteter, forretninger (dagligvare, sportsbutikk, bakeri, restaurant mv.), p-kjeller og ca. 100 leiligheter (fritidsformål). Fasilitetene vil inneholde blant annet flerbrukshall, spa, basseng, padel, tennis, yoga, golfsimulator, bowling og minigolf. Det skal legges til rette for at dette er et tilbud som alle kan benytte seg av, noe som vil bygge opp under Hafjell 950 som et attraktivt knutepunkt.

Ny bebyggelse foreslås samlet - vest for justert Lunnstadmyrveg- til et urbant og helhetlig utbyggingsmønster. Bebyggelsen vil være romskapende element og gi uteoppholdsarealer med kvalitet i form av skitorg og gårdsrom mellom bebyggelsen. Sonene for uteopphold vil ha ulik form og funksjon (offentlig - halvprivat - privat).

Utbyggingsforslaget skal opprettholde og videreutvikle gode forbindelseslinjer og gi best mulig tilknytting til Hafjell alpinanlegg og omkringliggende sti- og løypenett. Det er lagt vekt på at bebyggelsen og uteoppholdsarealene skal sikre sikt til omgivelsene og legge til rette for en bebyggelse som er tilpasset landskapsrom og terrengform. Hafjell 950 skal være et naturlig knutepunkt for nabolaget og Hafjell ved å tilby både handel, service og aktiviteter som vil være åpent for alle.

Anlegget skal knyttes til eksisterende (og planlagt) infrastruktur og utbyggingsforslaget vil vise løsninger for atkomst, varelevering, kort og langtidsparkering mm.

Bebyggelsens landskapsvirkning vil bli belyst med 3D-visning.

Skissen på forrige side viser tentativt forslag. Det understrekes at skissen er på et tidlig stadium og vil kunne bli endret gjennom planprosessen.

4.2 Begrunnelse for endret arealbruk

1. Utbyggingsforslaget medfører behov for endring av plankart (arealformål) og justering av reguleringsbestemmelsene i gjeldende reguleringsplan.
2. Hafjell 950 skal være et reisemål med høy kvalitet, i tråd med knutepunktstrategien i ny kommunedelplan for Øyer Sør.
3. Ny bebyggelsen vil utvikles med høy kvalitet og et helhetlig grep for å komplementere service- og aktivitetstilbudet i Hafjell.
4. Utbyggingen forutsetter justering av et parti på Lunnstadmyrvegen, samt endring av åpen etablert parkeringsplass til del av utvidet byggeområde.
5. Planforslaget skal ivareta og videreutvikle ski-inn/ut til alpinanlegget, samt sti og løypenettet til omkringliggende friluftsområder. Utbyggingen vil i liten grad berøre skiløypenettet.
6. Offentlig infrastruktur i form av veg, vann- og avløpsnett, fiber og EL er etablert fram til og gjennom området. Planforslaget skal vurdere kapasitet og ev. tiltak for å bedre kapasitet og løsninger. Dialog med Velforeningen vedr. Lunnstadmyrvegen er initiert og vil bli videreført i planarbeidet.

5. PLAN OG UTREDNINGSTEMA

5.1 Generelt

I dette planprogrammet er det fokusert på de problemstillinger og temaer som er beslutningsrelevante i forhold til å avgjøre om planområdet er egnet for tiltaket, og de forhold som skal utredes nærmere før behandlingen av planforslaget.

5.2 Avgrensning og metode for utredningen

I henhold til forskriften er det kun temaer som er beslutningsrelevante som skal konsekvensutredes.

Dagens situasjon beskrives.

Ut fra dagens situasjon (0-alternativet) gjøres en skjønnsmessig vurdering av konsekvenser i en firedelt skala:

- Stor positiv konsekvens
- Liten positiv konsekvens
- Ubetydelig konsekvens
- Liten negativ konsekvens
- Stor negativ konsekvens

Datagrunnlaget baseres på kjent kunnskap i form av databaser (ulike kartinnsynsløsninger som NVE, Miljøstatus). Utredningstemaene presenteres i egne kapitler, og behov for eventuelle avbøtende tiltak skal vurderes.

Tema som ikke er egnet for konsekvensgradering, eksempelvis Teknisk infrastruktur, gis en kort redegjørelse.

Konsekvensvurderingene sammenstilles i en tabell, og det konkluderes ut fra denne.

0-alternativet

0-alternativet innebærer en videreføring av dagens situasjon og planstatus. Konsekvensene skal vurderes ut fra hva gjeldende planstatus gir adgang til å benytte området til.

5.3 Tema som skal konsekvensutredes

- **Landskapsbilde og terrenginngrep:** Eventuelle konsekvenser/påvirkning for landskapsbildet og aktuelle terrenginngrep skal utredes i egen analyse som beskriver 0-alternativet og hvilke konsekvenser planlagt utvikling har for landskapsbildet. Det skal utarbeides 3D-visning av planlagt utbyggingsmønster og veiberegning skal vises med skjærings- og fyllingsutslag.
- **Trafikkforhold:** Trafikksikre løsninger internt og til planområdet skal sikres og redegjøres for. Kapasitet og behov for tiltak langs fra Lunnstadmyrvegen skal belyses. Utredningen skal dokumenteres at de tilfredsstiller kravene til friskt og trafikksikkerhet. Alternative ruter eller kjøremønstre mellom Hundersetervegen og Hafjell 950 skal vurderes.
- **Naturmangfold/naturverdier:** Eventuelle konsekvenser/påvirkning for naturmangfold skal belyses. Effekten de planlagte tiltakene kan ha på myrområdet skal utredes.
- **Overvannshåndtering:** Eksisterende og framtidig situasjon redegjøres for. Ev. flomforebyggende tiltak skal beskrives.

5.4 Andre tema som utdypes i planbeskrivelsen

- **Varme og kalde senger:** Konsekvensen av å endre fra rent næringsformål (varme senger) til kombinert næring-fritid (varme og kalde senger) skal vurderes, for Hafjell som turistdestinasjon.
- **Naturressurser/ landbruk:** Konsekvenser for skogareal og beitebruk/-verdi skal utredes og belyses. Det skal vises et arealregnskap over ulike naturressurser og foreslåtte arealformål. Konsekvensene for beiteressursen skal belyses.
- **Nærmiljø og friluftsliv:** Dagens situasjon skal beskrives – innenfor planområdet og som en del av den omkringliggende situasjonen. Tiltakets konsekvenser for etablert og framtidig friluftsliv; tilgjengelighet til uteområder turveger/ -skiløyper og nedfartsløyper.
- **Mineralske ressurser:** Konsekvenser for mineralske ressurser (sand og grus) skal belyses.
- **Estetikk og byggeskikk:** Tilpasning av bygninger, veger, uteoppholdsarealer til terreng skal vektlegges i den videre planprosessen av hensyn til landskap, estetikk og byggeskikk og regler innarbeides i reguleringsbestemmelsene.
- **Forretningsareal:** Type forretninger og deres størrelse skal redegjøres for.
- **Teknisk infrastruktur:** Redegjørelse for eksisterende og framtidig vann- og avløpsanlegg og brannsikkerhet (atkomstveg) og slokkevannskapasitet.
- **Klima- og energi:** Tiltakets energibehov, energiforbruk, energiløsninger og transportbehov.
- **Massehåndtering:** Massebalanse i prosjektet, håndtering av overskuddsmasser, ev. behov for deponi.
- **Kulturminner og kulturmiljø:** Planarbeidet skal vise eventuelle konsekvenser for kulturmiljøet og registrerte kulturminner. Registrering/bevaring av arkeologiske kulturminner (automatisk fredete). OFKs ordlyd om varslingsplikten etter Kulturminneloven skal ivaretas i reguleringsbestemmelsene.

5.5 Risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) i henhold til hovedprinsippene i DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017).

Risiko knyttes til uønskede hendelser, det vil si hendelser som i utgangspunktet ikke skal inntreffe. Konsekvensene av de uønskede hendelsene beskrives i forhold til personskade, miljøskade og skade på eiendom/infrastruktur med mer.

Det er utarbeidet en foreløpig/grov ROS-analyse i tabellen under.

Tema i sjekklisten er hentet fra «GIS i samfunnssikkerhet og arealplanlegging» (DSB).

Tema	Vurdering
Naturreisiko	
Skred (kvikkleire, jord, stein, fjell, snø) inkludert sekundærvirkninger	Liten eller ingen risiko i planområdet eller nærområdet.
Erosjon	Liten risiko i planområdet. Risiko kan oppstå i anleggsfasen.
Flom i vassdrag	Deler av Lunnstadmyra drenerer ned langs Lunnstadmyrvegen. Myra har en fordrøyende effekt.
Overvann	Det forutsettes prosjektering av stikkledninger/grøfter og føring av overvann langs interne veger. Tiltak for lokal håndtering av overvann antas å bli nødvendig.
Sterk vind, storm/orkan	Innlandet generelt er lite utsatt for sterk vind.
Store nedbørmengder	Ikke kjent spesielle problemer i dag.
Snø/is	Ivareta tilstrekkelig med areal til snølagring langs veier.
Skog- og lyngbrann	En viss risiko, men ikke spesielt for planområdet.
Radon	Radon forekommer generelt i regionen. Radonforebyggende tiltak skal uansett innarbeides i alle boligbygg iht. TEK 10 § 13-5.
Kritiske samfunnsfunksjoner	Ikke relevant
Virksomhetsrisiko	
Samferdselsårer som vei, jernbane, luftfart og skipsfart.	Hafjell 950 har vegatkomst fra to sider - Lunnstadmyrvegen og Nysætervegen. Reduserer risiko i forbindelse med sammenfallende uhell (blokkert vei og ulykke i planområdet).
Infrastrukturer for forsyninger av vann, avløps- og overvannshåndtering, energi, gass og telekommunikasjon.	Deler av eksisterende anlegg må trolig justeres/flyttes i forbindelse med anleggsgjennomføring. Normalt begrensa fare for skade på strøm og telekommunikasjon i denne typen område.
Tjenester som skoler, barnehager, helseinstitusjoner, nød- og redningstjenester.	Ikke relevant
Ivaretagelse av sårbare grupper.	Ikke relevant

Næringsvirksomhet	
Samlokalisering i næringsområder.	Vurderes i planprosessen og ivaretas for øvrig gjennom TEK 17
Virksomheter som forvalter kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer.	Ikke relevant
Virksomheter som håndterer farlige stoffer, eksplosiver og storulykkevirksomheter.	Ikke relevant
Damanlegg.	Ikke relevant
Forhold ved utbyggingsformålet	
Om utbyggingen medfører nye risiko- og sårbarhets-forhold i planområdet.	Ikke kjent
Forhold til omkringliggende områder	
Om det er risiko og sårbarhet i omkringliggende områder som kan påvirke utbyggingsformålet og planområdet.	Ikke kjent
Om det er forhold ved utbyggingsformålet som kan påvirke omkringliggende områder.	Stubberudbekken og Bjørgebekken, nedstrøms planområdet, er vurdert å være sårbare. Tiltaket må gjennomføres på en måte som ikke øker mengden vann som tilføres bekkene. Overvann fra selve planområdet og avrenning fra myrområdet må ikke øke ift. nåsituasjonen.
Forhold som påvirker hverandre	
Om forholdene over påvirker hverandre, og medfører økt risiko og sårbarhet i planområdet.	Nei
Naturgitte forhold og effekt av klimaendringer.	Vurderes å ha liten betydning.

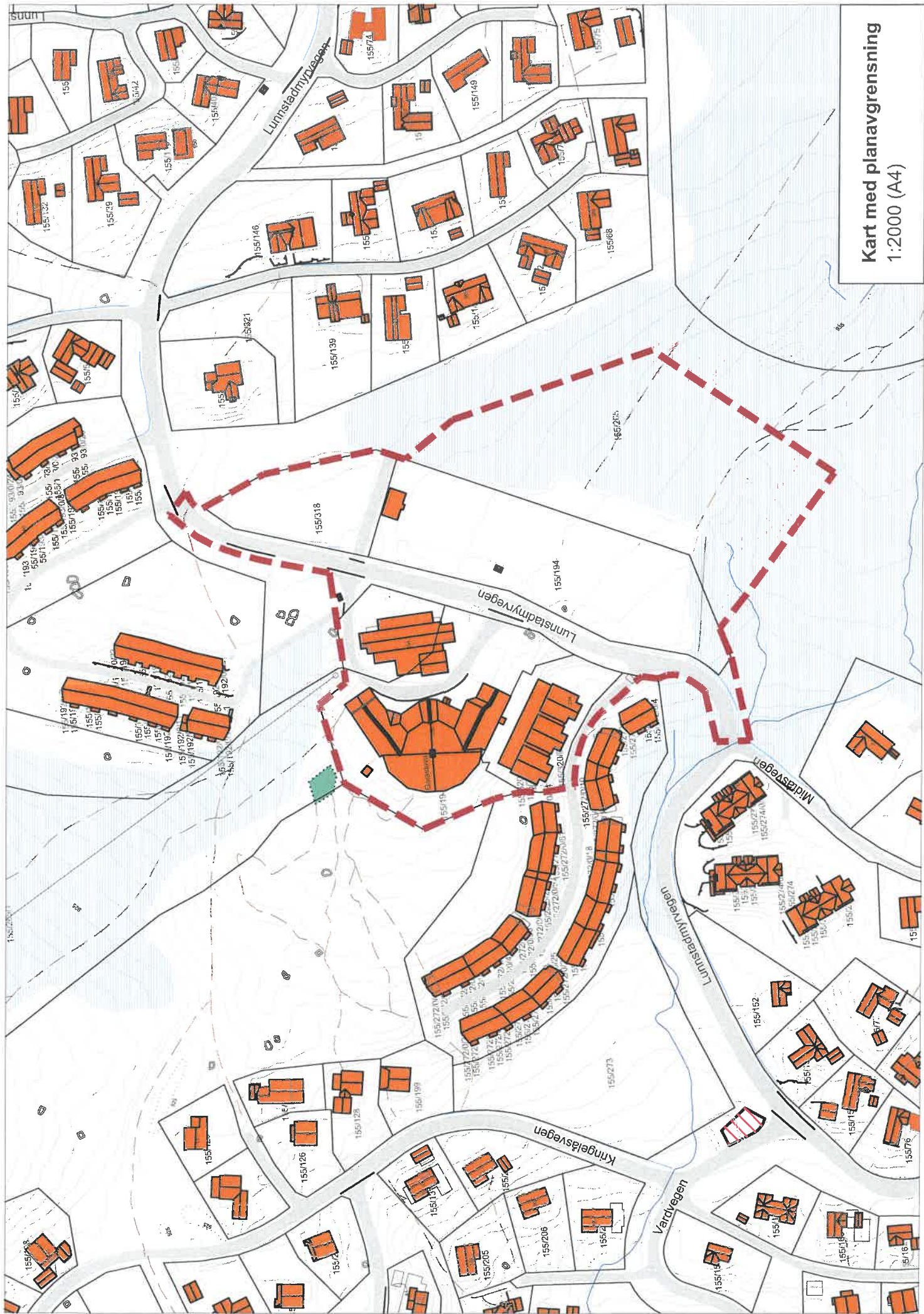
5.6 Avbøtende tiltak

Konsekvensutredningen skal belyse behov for eventuelle avbøtende tiltak.

7. FREMDRIFTSPLAN

Framdriftsplanen tar utgangspunkt i at det gjennomføres ett offentlig ettersyn av planprogrammet og ett offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan. Endringer i framdriftsplanen kan skje dersom det blir nødvendig med flere offentlig ettersyn eller av kapasitetsmessige årsaker.

FASE	AKTIVITETER	Juni 2022	Juli 2022	Aug 2022	Sept 2022	Okt 2022	Nov 2022	Des 2022	Jan 2023	Feb 2023	Mars 2023	April 2023	Mai 2023
Oppstarts-fase	Avklare rammer og utfordringer												
	Utarbeide forslag til planprogram												
	Kunngjøring av oppstart av planarbeid og utlegging av planprogram til offentlig ettersyn												
	Offentlig ettersyn av forslag til planprogram												
	Oppsummering av innspill og utarbeidelse av endelig planprogram												
	Vedtak av endelig planprogram												
Utrednings-fase	Planutvikling og utredningsarbeid, inkl. medvirkning												
	Utarbeidelse av konsekvensutredning og forslag til reguleringsplan												
1.gangs behandling	Vedtak om utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn												
	Offentlig ettersyn av planforslaget												
	Utarbeidelse av endelig reguleringsplan												
Slutt-behandling	Vedtak av reguleringsplan												



Kart med planavgrensning
1:2000 (A4)

HAFJELLTOPPEN VELFORENING - ORDINÆRT ÅRSMØTE 27.09.2022.

Punkt 4.4 – Forslag om vedtektsendring fra Torgeir Bjørnstad.

Se vedlagte forslag fra Torgeir Bjørnstad om å åpne for direkte valg av styremedlemmer i årsmøtet i tillegg til de som er innstilt fra valgkomitéen.

Styret anser at dagens tekst er tatt inn i vedtektene for å forhindre muligheter for kopping av styret i årsmøtet, og at denne ordningen gjennom årene har fungert i henhold til formålet. Valg av styreleder og styre har vært forutsigbart, i og med at kun medlemmer som har vært foreslått for valgkomitéen har vært valgbare.

Styret anbefaler årsmøtet om ikke å vedta forslaget om vedtektsendring.

Basert på velforeningens vedtekter slik de er publisert på velforeningens webside, tillater jeg meg å komme med følgende endringsforslag til vedtektenes pkt. 5 – Styret.

Endringsforslaget/tillegget er understreket. I tillegg bør tittelen: formann endre til leder.

Styret består av formann og 7 styremedlemmer som velges på årsmøtet for 2 år av gangen. Formannen velges særskilt for ett år av gangen. Styret består av 4 representanter fra hytteeierne, 2 representanter fra leilighetseierne og 1 representant fra servicesenteret. Servicesenteret utpeker selv sin representant til styret.

Formannen og styremedlemmene velges blant de kandidater som er foreslått skriftlig for valgkomitèen innen 1. juli, eller blant de tilstedeværende på årsmøtet. Forslagsrett har alle medlemmer av Velforeningen. Alle kandidater må være medlemmer av Velforeningen.

2 styremedlemmer fra hytteeierne og ett styremedlem fra leilighetseierne velges hvert år. På valg er de styremedlemmer som har fungert lengst. Dersom et styremedlem fratrer i sin funksjonstid, velges et nytt medlem på første ordinære årsmøte for utredende medlems gjenværende funksjonstid.

Med vennlig hilsen
Torger Mogan Bjørnstad

VEDLEGG 6

HAFJELLTOPPEN VELFORENING - ORDINÆRT ÅRSMØTE 27.09.2022

Punkt 4.5 - Styrehonorar

Styret foreslår følgende styrehonorar for perioden 01.07.21 – 30.06.22:

Styreleder	kr. 10.000,-
Styremedlemmer	kr. 5.000,-

29.08.22 KAR

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

Budsjett 01.07.2022 - 30.06.2023							
					BUDSJETT	REGNSKAP	BUDSJETT
					2022/2023	30.06.2022	2021/2022
Inntekter							
Innkalt fra medlemmene		455	kr 4 700		kr 2 138 500	kr 2 002 000	kr 2 002 000
Diverse inntekter					kr 16 000	kr 16 751	kr 16 000
Sum inntekter					kr 2 154 500	kr 2 018 751	kr 2 018 000
Driftskostnader							
Strøm					kr 5 000	kr 4 562	kr 4 000
Snøbrøyting/strøying					kr 820 000	kr 794 728	kr 820 000
Løypekjøring					kr 568 750	kr 568 750	kr 568 750
Vedlikehold vei/friarealer					kr 200 000	kr 296 727	kr 140 000
Trefelling friarealer					kr 50 000	kr 64 688	kr 50 000
Vaktmester/fjerning av kvist					kr 50 000	kr 50 564	kr 50 000
Skilt/tavler m.v.						kr 11 866	
Forretningsførsel/regnskapsførsel					kr 240 000	kr 235 413	kr 230 000
Styrehonorar					kr 45 000	kr 45 000	kr 45 000
Honorar advokat					kr 100 000	kr 20 250	
Honorar revisor					kr 15 000	kr 15 000	kr 15 000
Sosialt arrangement					kr 40 000		kr 40 000
Datakostnader					kr 6 000	kr 10 870	kr 6 000
Forsikringer					kr 2 000	kr 2 000	kr 2 000
Div. kostnader					kr 10 750	kr 14 886	kr 11 125
Sum driftskostnader					kr 2 152 500	kr 2 135 304	kr 1 981 875
Driftsresultat					kr 2 000	kr -116 553	kr 36 125
Finanskostnader/inntekter							
Renteinntekter					kr 1 000	kr 1 284	
Bankgebyrer/morarenter					kr 3 000	kr 3 401	kr 2 000
Netto finansinntekter					kr -2 000	kr -2 117	kr -2 000
Periodens resultat					kr -	kr -118 670	kr 34 125
Disponering av resultat							
Til egenkapital					kr -	kr -118 670	kr 34 125
Sum disponert					kr -	kr -118 670	kr 34 125

Valgkomiteen oversender med dette sin enstemmige innstilling på kandidater til styre for valgene i Hafjelltoppen velforening (HV) til det ordinære årsmøte 27. september 2022.

Styreleder **Anette Mellbye** og styremedlem **Anders Elind** er på valg og er villig til gjenvalg.

Ingen andre forslag har innkommet.

Valgkomiteen innstilling blir da som følger:

Anette Mellbye (styreleder, fra hytteeierne – på valg i 2023)

Anne Helene Reiten (fra hytteeierne – på valg i 2023)

Kari Trondsen (fra hytteeierne – på valg i 2023)

Jon Kummen (fra hytteeierne – på valg i 2023)

Jon A. Steen (fra leilighetseierne – på valg i 2023)

Nikolai Jebsen (fra hytteeierne – på valg i 2023)

Anders Elind (fra leilighetseierne – på valg i 2024)

Jørgen Dahl (Gaiastovas representant)

Det foreslås følgende valgkomité for kommende periode:

Tom Arne Ingier

Tom Jebsen

Knut Erik Johannessen

Oslo den 29.08.2022

Tom Arne Ingier (sign.) Tom Jebsen (sign) Knut Erik Johannessen (sign)