

MERKNADER I SAMMENDRAG MED RÅDMANNENS KOMMENTARER

Innhold

1. Fylkesmannen i Innlandet, brev av 29.1.2019.....	1
2. NVE, brev av 17.1.2019	1
3. Oppland fylkeskommune, brev av 4.2.2019.....	2
4. Statens vegvesen, brev av 18.2.2019	8
5. Kringelåslia Velforening og Sameiet Kringelåslia Tun 1 og 2, brev av 24.11.2019 og 31.1.2019, ...	8
6. Advokatfirmaet Mageli ANS/Bukkespranget Hytteforening, brev av 31.1.2019,	12
7. BoligPartner Prosjekt ØST, brev av 1.2.2019,.....	19

1. **Fylkesmannen i Innlandet, brev av 29.1.2019**, fremmer statlig innsigelse med følgende begrunnelse:
 - NVE, planen mangler dokumentasjon og faglige vurderinger knytta til helhetlig overvanns-, flom- og erosjonsforhold.
 - FMI, ROS-analysen for manglende systematikk, vurderinger og oppfølgingstiltak
 - Plankartet for manglende inntegning av hensynssone for flom og sidevassdrag
 - Til planbestemmelsene for mangler ved bestemmelsene om flom, overvann og sikring av bekkeløp

Rådmannen tar merknadene/statlig innsigelse til reguleringsplanen til følge. Innsigelse fra NVE til manglende dokumentasjon og bestemmelser knytta til helhetlig overvanns-, flom- og erosjonsforhold og FMI til ROS-analysen for manglende systematikk, vurderinger og oppfølgingstiltak. ROS-analysen er svart ut og oppdatert på punktene tatt opp i Fylkesmannens brev. Reguleringsplanen er ikke juridisk bindende før regionale myndigheter har frafalt sin innsigelse, jf. forvaltningsmessige prosedyrer.

Det formelle frafall av innsigelse skjer først etter kommunestyrets vedtak etter at melding om kommunestyrets vedtak er oversendt regionale myndigheter.

2. **NVE, brev av 17.1.2019**, fremmer innsigelse til planen jf. felles statlig innsigelse Fylkesmannen i Innlandet. NVE viser til vedlagte utredningsdokumenter ved høring med eksempler fra tidligere gjennomførte planer og løsninger for overvann i utbyggingsområder på Mosetertoppen. De viser til bearbejdet bekk gjennom hytteområdet med steinsatt kanal (uten 20 m hensynssone) som ikke har fungert etter hensikten, - jf. vedlagte bilder. Utformingen går på bekostning av både vassdragsverdier og sikkerhet. NVE mener slik utforming ikke bevarer et naturlig vassdrag gjennom planområdet på en tilfredsstillende måte. Naturlig variasjoner i vassdraget blir borte,

samtidig som vannhastighet og erosjon øker. Det er gitt bestemmelser i planen som ser ok ut, men det finnes ikke dokumentasjon eller faglige gode nok avklaringer knytta til helhetlig tilnærming til overvann, flom og erosjonsfare som ser på nåsituasjonen i nedbørsfeltet og konsekvenser av denne utbyggingen/tiltakene som reguleres inn. Dimensjoneringsgrunnlaget for håndtering av flom inngår ikke. Kanalisering av bekkeløp gir et omfattende inngrep med konsekvenser som ikke er belyst. Dette krever faglig dokumentasjon. Det er heller ikke regulert inn faresone flom i henhold til NVEs retningslinjer.

NVE oppsummerer følgende innvendinger:

- Det er uheldig at man bygger ut et nytt område mellom tidligere utbygde områder stykkevis og delt, med tanke på helhetlig tenkning i hele nedbørsfeltet (oppstrøms/nedstrøms, nedbørsfelt mv.).
- Det er ikke dokumentert de faktiske vannførings-, avrennings-, flom- og erosjonsforhold.
- Med kanalisering av vassdraget vil vannhastigheten øke. Konsekvenser nedstrøms er ikke beskrevet. Det er ikke tillatt å påføre tredjepart økt fare.
- Dette byggetrinn vil gi føringer for neste byggetrinn. Dette gir utfordringer knytta til vannhåndtering og erosjon som burde vært løst i denne planen. Krever det tiltak utenfor planområdet?
- Det haster å få på plass en helhetlig plan for flom, overvann og skred i Øyer. Øyer kommune har ansvaret for at tilstrekkelig sikkerhet er ivaretatt.

Rådmannen tar merknaden til følge. Det er foretatt avklaring av krav og tiltak for å imøtekomme innsigelsen fra NVE, jf. NVEs brev av 14.11.2019. Dette er innarbeidet i plankart og reguleringsbestemmelser ved sluttbehandling.

Reguleringsplanen er ikke juridisk bindende før regionale myndigheter har frafalt sin innsigelse, jf. forvaltningsmessige prosedyrer.

Det formelle frafall av innsigelse skjer først etter kommunestyrets vedtak etter at melding om kommunestyrets vedtak er oversendt regionale myndigheter.

3. **Oppland fylkeskommune, brev av 4.2.2019**, peker på at planen er

a: svært lite detaljert og gir liten forutsigbarhet for kvalitetene i prosjektet, hvordan planområdet faktisk blir bygd. % BYA er angitt for hele planområdet men ut over dette svært få bindinger.

a: Rådmannen er enig med fylkeskommunen i at detaljeringen gir et lite avklarende bilde av utbyggingsplanene.

Utbygging med 919 enheter er nå trukket og det er utarbeidet utbyggingsillustrasjon som viser inntil 375 enheter. I forhold til fremlagte illustrasjon synes rådmannen dette også er et stort antall sett på bakgrunn av illustrert utbygging på BFR6 som bryter noe i form og dimensjoner i forhold til øvrig planlagt bebyggelse og med referanse til volum. Illustrasjoner viser nå hvordan parkering, adkomst bebyggelsens tilpasning til landskap og veg i prinsippet skal løses.

Antall enheter i planforslaget ved 1. gangs behandling var ikke i samsvar med bestemmelser i gjeldende plan angitt som maksimalt antall BRA for de 3 ulike delområdene fra plan for Haffjelltoppen Fjellgrend vedtatt 28.4.2005. Dette tallet er nå nedjustert til maksimalt 375 enheter med angitte øvre ramme for maks. BRA på ca. 34 000 m² ut fra føringer i gjeldende plan.

Merknad om reduksjon av antall enheter er tatt til følge.

b: har ingen byggegrense i plankart

Rådmannen tar merknad til følge og innarbeider byggegrense i plankartet. Byggegrenser er angitt i bestemmelse 1.9 men ikke vist i plankart. Byggegrenser tegnes inn i plankart. Merknad er tatt til følge og innarbeidet i plankart.

c: viser ikke terrenginngrep

Rådmannen tar merknaden til orientering/følge. Plankart er nå vist med skråning- og fyllingsutslag på plankart samt prosjektert veg med tverr- og lengdeprofiler.

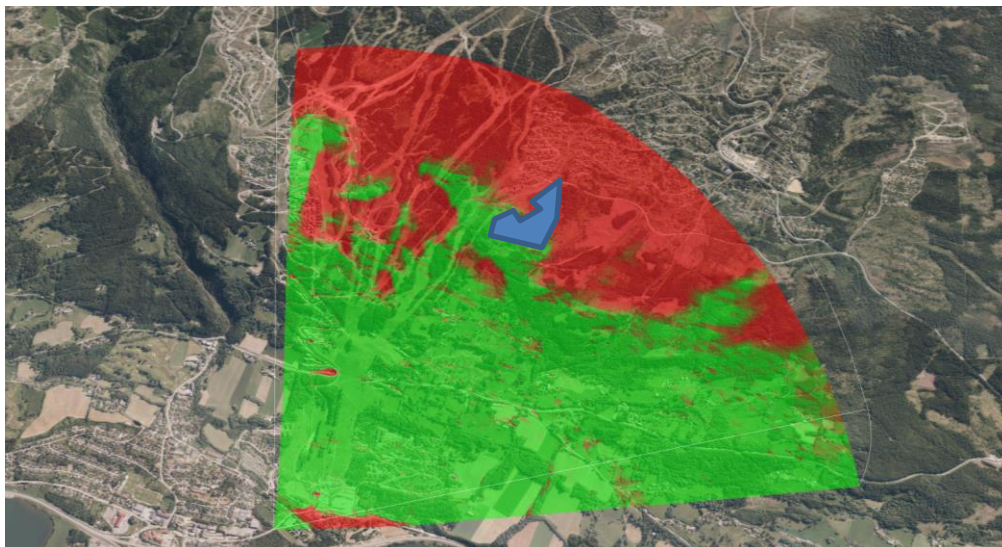
d: det stilles uforpliktende kvalitetskrav til arkitektur, materialbruk, vegetasjonsetablering, terrenginngrep og reparasjon. Plankart og bestemmelser må konkretiseres i større grad.

*Rådmannen tar merknaden til følge og foreslår endring av krav til Arkitektur og byggeskikk i bestemmelse pkt 1.4:
Materialer for bebyggelse skal være bruk av naturstein, skifer og treverk.
Terrengmurer skal være i lokal/stedegen stein eller naturstein.
Fargesetting skal være mørke jordfarger. Vindskier skal være i hyttas/byggets hovedfarge.
Omramninger dører og vinduer kan være med kontrastfarge.
Torv eller tre skal benyttes som taktekking på alle bygg. Materialer skal være i ikke reflekterende materialer med unntak av vinduer og ved bruk av solpaneler/solfangere der hensynet til fornybare energiløsninger og bærekraftig utvikling og materialvalg skal prioriteres.*

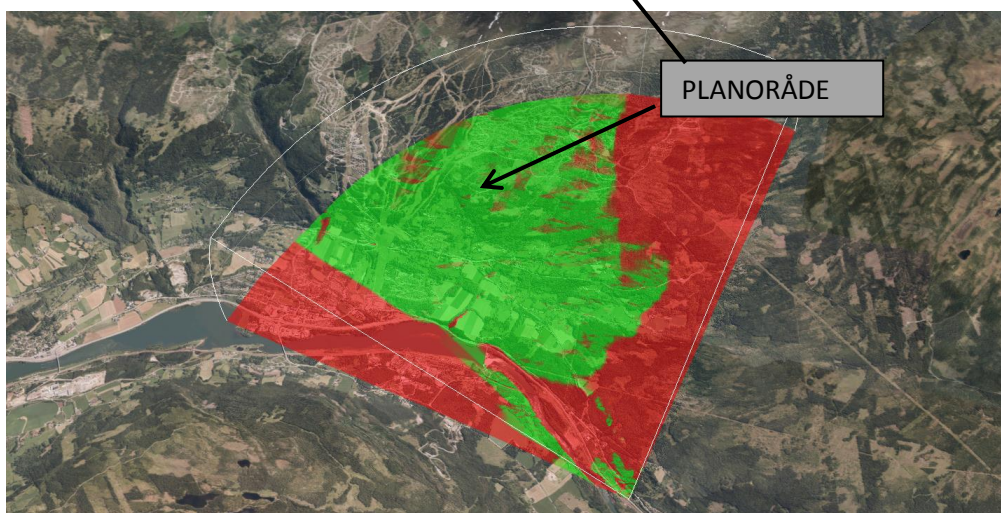
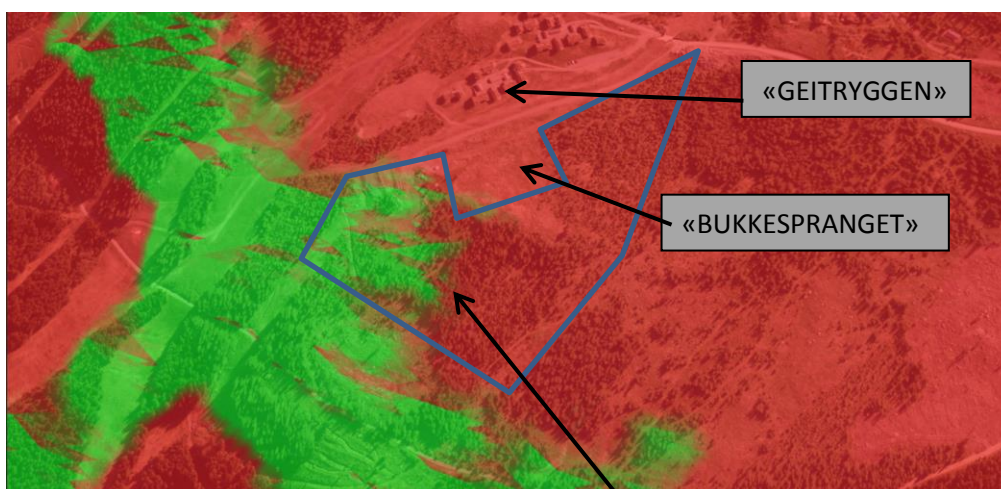
e: I KU for Kommunedelplan for Øyer Sør ble østre dalsidegitt stor verdi; *Kulturlandskap av spredt bebyggelse, skogteiger, beitemark/jordbruksmark, innrammet av høyereliggende skogbrem, - en viktig horisontallinje i landskapet.* Landskapsbildet er påvirket allerede, men hyttefeltene er i liten grad synlige fra dalbunnen. Denne utbyggingen trekker hyttebebyggelsen ned i dalsiden. Bebyggelsen bør ta størst mulig hensyn til viktige horisontallinjer som danner innramningen av kulturlandskapet i lia nedenfor i minst mulig grad blir brutt. Der løypelandskapet kan sies å ha glidd inn i jordbrukslandskapet, kan det nå bli innrammet av hyttebebyggelse. Avbøtende tiltak med tanke på kulturlandskapet er vegetasjonsskjermer, bevaring av eksisterende vegetasjon, plassering og utforming av bygningsvolum samt material- og fargevalg. Det vises til veileder MD om hyttebygging i bratt terreng mv. Kringelåslia er allerede regulert til fritidsbebyggelse selv om terrenget er bratt. Dette krever et særskilt søkelys på plassering av bebyggelsen for å oppnå best mulig terrengtilpasning, - bruk av murer, reparasjon av sår i terrenget, bevaring av vegetasjon mellom bebyggelsen, er noen virkemidler for å oppnå dette.

Rådmannen tar merknaden til orientering. Vedlagte siktanalyse under viser området sett fra standpunkt fra bunnområdet Hafjell/Aasletten. Grønn soner viser områdets synlighet. Området er derimot godt synlig fra E-6 Hunderfossen – Ensby. Det er innarbeidet grøntområder i planen som vil gi en grad av oppdeling av området. Det er innarbeidet krav i bestemmelser til reparasjon og revegetering av inngrep og sår i landskapet. Illustrasjoner er supplert i planbeskrivelse og illustrasjoner som viser volumer og ytre rammer av utbyggingen utarbeidet av Jarmund & Co AS. Disse

gir et informativt bilde av utbyggingen innenfor rammer fra tidligere plan som er videreført i denne planen.



Blå flate angir planområdet med siktnalyse fra Aasletten/bunnområdet Hafjell, - grønn=synlige områder og rød= skjermede områder ikke synlig fra standpunkt.



Området sett fra E-6 Ensby - Hunderfossen

f: Bestemmelsen om at bygging i terreng brattere enn 1:2 ikke tillates, bør gjenspeiles i plankart ved at arealet avsettes til grønnstruktur. Områder med helning 1:2 til 1:3 bør også skjermes for utbygging og spares som grøntareal i planen. Fylkeskommunen støtter rådmannens vurdering om at det er nødvendig å ta inn føringer om type bebyggelse utfra helning på terreng og bestemmelser i planen.

Rådmannen tar merknaden til følge og foreslår at arealer brattere enn 1:3 tas ut av planen som byggeområde og avsettes som grøntareal i planen. Dette er innarbeidet i planen.

g: Bestemmelse 1.3, - terrenginngrep

Denne bestemmelsen må gjøres mer forpliktende, - forslag til endring; «*Alle inngrep/sår i terrenget skal repareres ved å tilføre stedegen vegetasjon eller vekstmedium og sås med lokalt tilpasset frøblanding*».

Det bør settes strengere krav til maksimal høyde på skjæring og fylling som er satt til 3 meter i bestemmelse 3.2.1. I kommunedelplanen for Øyer sør er største tillatte skjæring og fylling satt til 2 m og største tillatte mur- eller pilarhøyde 1 m i skrånende terreng. Dette bør være retningsgivende for denne detaljreguleringen.

Rådmannen tar merknaden om mer forpliktende bestemmelse i pkt 1.3 til orientering. Med en vegbredde inkl. skulder på 6 m + grøfteareal, vil skjæring og fylling å overstige 2 m i mange situasjoner. Dette er også et bratt og krevende byggeområde. Rådmannen foreslår at skjæring og fylling beholdes på samlet 3 m som i flere detaljplaner forøvrig.

h: Arkitektur og byggeskikk

I tillegg til terrengtilpasning vil bygningsutforming, material- og fargebruk være viktig for det visuelle bildet. Bestemmelse 1.4 gir ingen konkrete forpliktelser. Fylkeskommunen vil anbefale krav til bruk av naturstein, skifer, treverk og mørke naturfarger i bestemmelsen. Videre skal utbyggingen ta utgangspunkt i bærekraftig materialbruk. Bestemmelsen må konkretiseres.

Byggegrense er ikke tegnet inn på plankart og i hht bestemmelse 1.9 bør dette gjøres.

I bestemmelse 2.3.1 er det angitt fri takform og rådmannen har foreslått alternative bestemmelse at bebyggelse der etasjene ligger over hverandre, skal ha saltak. Fylkeskommunen støtter dette forslaget da dette gir en bedre tilpasning i et formspråk med lokal forankring.

Rådmannen tar merknaden til orientering/ følge.

Anbefalinger til materialbruk tas inn i bestemmelse 1.4. Bestemmelse om klima og miljø er supplert i bestemmelsene, - se endret bestemmelse pkt. 1.17.

Klima og miljø

Utbyggingen skal være med utgangspunkt i bærekraftig materialbruk for å redusere klimagassutslipp. Dette kan være:

- stort innhold av resirkulerbart råstoff
- lavt innhold av helse og miljøskadelige stoffer
- lite emisjon til inneklime

Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer.

Energibruk

Byggverk skal utformes med hensyn til energibruk og fleksible energiløsninger i henhold til TEK 17 sine krav til energi kap. 14. I tillegg skal bestemmelsene i TEK 17 § 14-2 (energieffektivitet) vurderes løst i ny bebyggelsen. Ved bruk av solpaneler/solceller skal disse etableres som en integrert del av tak eller veggfasader.

Takform skal være saltak i henhold til planutvalgets vedtak i planutvalget 4.12.2018, sak 97/18.

i: Bestemmelse om belysning savnes da lysforurensning er et økende problem. De ber om innarbeiding av bestemmelse med krav til sensorbasert og/eller avskjermet belysning som kaster lyset nedover.

*Rådmannen tar merknad om utebelysning til følge og innarbeider krav til dette i bestemmelse. Rådmannen foreslår at bestemmelse om belysning tas inn i ny bestemmelse: Pkt 1.18 Utendørs belysning
Utebelysning skal være sensorbasert og avskjermet slik at lyset kun kastes nedover maksimalt 70 grader fra vertikalen.*

j: Barn og unges interesser

Reguleringsplanen har ingen intern sammenhengende grønnstruktur som sikrer snarveier og gange- og ski- forbindelser gjennom byggeområdet. Selv om det er svært bratt må det reguleres inn areal for trafiksikre snarveger som kobler sammen omkringliggende løyper og veger. I denne planen er kjørevegen eneste allment tilgjengelig ganglinje som fremmer bil som fremkomstmiddel også på kortere turer. Det er økende søkelys på fritidsinnbyggerens reisevaner og tilrettelegging for å redusere bilbruken. Planbestemmelse 1.1 åpner for muligheten for å tilrettelegge for skiløyper innenfor planområdet, og fylkeskommunen mener gjennomføring av disse må sikres i bestemmelsen.

Rådmannen tar merknaden til orientering. Områdene er bratte og krevende med tanke på utbygging, bygging av veger, skiløyper, tilpasning av uteområder med universell utforming. Det er derimot gode muligheter for aking og aktiviteter i skrått terreng, men dette kan igjen være i konflikt med veger og trafikk. Det er store arealer til aktivitet med alpintraseer og skiløyper i området. Området er bratt og er lite egnet som lekeplasser. Det er avsatt noen grøntområder innenfor planen som ikke vil være aktivitetsområder. Rådmannen mener aktivitetsområder er godt ivaretatt i området selv om det i planområdet ikke anbefales å avsette arealer til lek og aktivitet.

k: Veg og parkering

Skjæringer og fyllinger for inngrep veg er ikke vist med annet vegformål på plankartet. Skråningsutslag til veger skal vises på plankart med formål annen veggrunn grøntareal. I bestemmelser må det legges inn at alle sideinngrep som følge av vegen skal istandsettes og revegeteres snarest og senest 1 år etter at vegen er etablert. Der det brukes støttemurer må dette være ved bruk av stedegen stein eller tilsvarende type naturstein. Kart og bestemmelser suppleres med frisiktsoner.

Det må presiseres at leilighetsbygg skal ha parkering i kjeller og/eller sokkel. Parkering på terreng er kun tillatt på hyttetomter der terrenget er 1:4 eller slakere. Bestemmelsene åpner, slik de er nå, for overflateparkering også ved leilighetsbygg. Dette er ikke ønskelig da dette vil medføre betydelige inngrep, terrengmurer etc.

Gode løsninger for parkering er avgjørende for at utearealer skal være trafiksikre og burde vært vist i detaljplanen. I KU til gjeldene kommunedelplan var det forutsatt at deler av parkeringen skulle ivaretas utenfor planområdet, f.eks. nede i bunnområdet. Dette ville vært et reelt bidrag til reduksjon av biltrafikk og terrenginngrep og burde vært satt som forutsetning for planen. Dette må da gjøres gjennom forpliktende bestemmelser i planen.

Rådmannen tar/tar delvis merknaden til følge.

Parkering pkt 1.11 – endring/presisering:

Leilighetsbygg skal ha parkering i kjeller/sokkeletasje.

Det stilles krav til revegetering av skjæringer og fyllinger, - se pkt 3.1 - 4 ledd i bestemmelser.

I: Vassdrag

Bestemmelse 5.1 sier at bekkeløp skal flomsikres, og skal opparbeides med mest mulig naturlig føringer med kulper, varierende bredder og naturlig bunnforhold. Et bekkeløp som er plastret med stein både langs kantene og i bunnen er sjelden forenlig med et godt vassdragsmiljø, bevaring av kantvegetasjon mv. Målet må være å opprettholde mest mulig av naturlig kantvegetasjon og variasjon i bekkeløpet.

Planbestemmelse pkt 4.1 er tvetydig. Fylkeskommunen oppfordrer til å ta inn at tiltak i bekken ikke skal føre til forringelse av vassdragsmiljøet.

Rådmannen tar merknad til overvann/bekkeløp til følge. Bekkeløp skal sikres og bevares som et naturlig bekkeløp med bevaring av eksisterende kantvegetasjon. Tiltak i bekken skal ikke føre til forringelse av vassdragsmiljøet. Overvann skal håndteres lokalt og innenfor eget planområde og ikke føre til mer vann i områder nedstrøms. Kfr. rådmannens kommentar i merknad 2.

m: Klima og miljø

De viser til «mulighetenes Oppland i ei grønn framtid, regional planstrategi 2016-2020 som tar opp tema bærekraftig hytte og destinasjonsutvikling. Det er ingen klare tiltak for klima og miljøløsninger i planen. I best pkt 1.18 (1.17?) står det at det i byggesøknad skal redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer, tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp. Som tema burde dette vært en del av planarbeidet med bestemmelser i planen. Det forventes at et så vidt stort anlegg/utbyggingsområde skulle alternative energikilder velges som løsning på oppvarming. Andre miljøløsninger som bør legges inn som forpliktelser i planen er:

- Alle kjørbare arealer og parkering skal gruslegges og ikke asfalteres
- Alle tak er grønne, - gras/torv, sedum eller annen egnet vegetasjon. Dette vil forsinke avrenning. I tillegg infiltrering/fordrøyning av vann
- Krav om bruk av fornybar energi – Sol, varmepumper, plusskunder etc.
- Bærekraftig hytte- og destinasjonsutvikling.

Rådmannen tar merknaden til følge og innarbeider krav til klima og miljø i bestemmelser. Ny bestemmelse pkt. 1.17 Klima og miljøhensyn

Utbyggingen skal være bærekraftig med hensyn til materialbruk og energibruk/energiløsning. Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer samt tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp. Bærekraftig materialbruk defineres utfra;

- miljøbelastninger som blant annet reduksjon av klimagassutslipp
- innhold av helse og miljøskadelige stoffer
- emisjon til inneklime - EPD-verdier
- innhold av resirkulerbart råstoff – resirkulerbarheten

Energiforsyning

Det skal legges opp til fleksible energiløsninger og bruk av fornybar energi i henhold til TEK 17 kap 14. Dette kan være ved bruk av solceller og solpaneler integrert i bygningsdeler som vegger, vinduer, takflater.

n: Kulturarv

Ber om innarbeiding av tekst vedr. meldeplikt i henhold til kulturminnelovens § 8. Ellers ingen merknader.

Rådmannen tar merknaden til følge og innarbeider tekst om meldeplikt i hht kulturminneloven.

o: Trafikk, - vegger/stier/myke trafikanter.

Sikring av stier og skiløyper tas inn i bestemmelsene. Skråningsutslag skal vises i plankart som annet vegareal. Det foreslås nytt kulepunkt under bestemmelse 3.1;

Alle sideinngrep i form av skjæringer og fyllinger langs veggen skal istandsettes og revegeteres snarest og senest 1 år etter at veggen er etablert. Der det brukes støttemur må dette være ved bruk av stedegen stein eller tilsvarende type naturstein.

Rådmannens kommentarer:

Merknaden tas dels til orientering og dels til følge. tier for myke trafikanter er vanskelig å innarbeide i dette terrenget. Krav til reparasjon av inngrep er tatt til følge og innarbeides i pkt 3.1.

4. **Statens vegvesen, brev av 18.2.2019**, anbefaler at planen detaljeres noe mer, med vegtraseen vist som kjøreveg, sidearealer annen veggrunn med krav til revegetering. Det bør reguleres frisisiktzone i avkjørsel og snuhammer i enden av adkomstvegen, med plass for parkering og snuplass, slik at denne ikke kommer i konflikt med vrimlearealer for skiløpere mv. Dersom snuhammer ikke tegnes inn, bør det stilles krav om nødvendig manøvreringsareal for kjøretøy vist i situasjonsplan ved byggesak.

Rådmannens kommentarer:

Merknadene tas til følge og innarbeides i plankart og bestemmelser.

5. **Kringelåslia Velforening og Sameiet Kringelåslia Tun 1 og 2, brev av 24.11.2019 og 31.1.2019,**

a:) mener utnyttelsen i opprinnelig plan med 35 % BYA skal overholdes i ny detaljreguleringsplan. De ber om at all parkering for blokkbebyggelse skal ivaretas i garasjeanlegg. Gjesteparkering kan skje på terreng, men det medfører ikke behov for BYA på 40%. De ber om at opprinnelig BYA beholdes.

Rådmannen tar merknaden til følge.

*Plan for Kringelåslia nedre omfatter følgende områder i gjeldende plan for Hafjelltoppen Fjellgrend, vedtatt 28.4.2005, **Revidert etter mindre vesentlig endring 28.03.2006**: - områdene FB12 – med fratrekk for «Bukkespranget» på 2000m² BRA, FB13 og 14. Områdene omfattes av bestemmelsene 4.5 og 4.6 i gjeldende plan. I disse bestemmelsene er det satt en øvre grense for BYA (35 % BYA) i de enkelte områdene, samtidig som det er satt et maksimalt tillatt BRA for de ulike delområdene (samlet*

34 000 m² BRA). Disse rammene videreføres i denne planen for Kringelåslia nedre FB12 og FB13.

For enkelttomter:

I gjeldende plan er det ikke avsatt enkelttomter innenfor områdene FB 12, 13 og 14. Når det i planforslaget foreslås 2 enkelttomter, anses dette for å være innenfor det akseptable.

Tomten kan bebygges med $140 \times 2 = 240$ m² BYA. Tomten er på 1000 m². Dersom tomten deles i 2 vil dette ligge innenfor 25 % BYA i tråd med tomteutnyttelse i Øyer sør.

Konklusjon

Tomteutnyttelse for enkelttomter på 140 m² BYA for hver enkelt tomt videreføres. For de øvrige områdene FB 12, 13 og 14, foreslår rådmannen å opprettholde de maksimale øvre rammene for BRA og 35 % BYA som er angitt i gjeldende plan fra 2006.

Merknadene er tatt til følge.

b:) Typologi/bygningstype

Bygningstype i illustrasjonen bryter med den stedstypiske bebyggelsen for området. Utbygging av Kringelåslia tun 1 og 2 viser at en slik høy utnyttelse i dette eksponerte terrenget må gjøres med høyt krav til estetisk utforming og med god arkitektur. Illustrasjonene gir svært begrenset informasjon om utforming mv. Det skal stilles krav om skråtak/saltak for ny bebyggelse, med krav om skifer eller torvtak.

Store blokker i 3 etasjer med flate tak og eksponert underliggende parkering er helt nytt og fremmed for området og svært uheldig, - bør ikke tillates.



Eksempelvis er heller ikke Geitryggen en typisk eller stedegen bebyggelse.

Rådmannens kommentarer:

Bygningenes typologi.

I merknad vises det til brudd på stedstypisk bebyggelse i området. Eksisterende bebyggelse i Geitryggen og Bukkerittet er **a**: leilighetsbygg i 3-4 etasjer plassert på parkeringskjeller og **b**: tett rekkehusbebyggelse i 2 etasjer med gavnl mot dalen. Dette er i det store og hele ikke en stedstypisk

bebyggelse for Hafjell selv om det finnes parallelle eksempler til disse utbyggingsområdene og bygningstypene.

Tilpasning til terreng og bygningsvolumer brutt ned i mindre skala/volumer vil være det viktigste referansegrunnlaget her, dvs. at bebyggelse ikke avviker vesentlig mht dimensjoner og målestokk/skala på bebyggelse som gjenfinnes i Hafjell og tiliggende områder. Store sammenkjedede bygg langs kotene vil kunne bli dominerende og begrense utsikt for dagens bebyggelse. Utsikt er ikke en lovregulert kvalitet, men allikevel en viktig faktor for både eksisterende og nye bygg i området. En annen faktor som vil være styrende er terrengets beskaffenhet og bratthet. Området er allerede avsatt til byggeformål. I en overordna sammenheng er det viktig å utnytte avsatte arealer til byggeformål før nye områder vurderes som utbyggingsområde. Økt grad av utnytting og flere enheter pr. dekar er signaler og føringer fra sentrale og regionale myndigheter. Her er terrenget lite egnet for frittliggende hytter og utbygging med leilighetsbygg er det mest nærliggende. Høye krav til estetisk utforming og krav om god arkitektur, som det her uttrykkes, er et krevende utgangspunkt med tanke på felles forståelse og mer omforente løsninger. Tidligere utbygging av fritidshytter i Hafjell viser eksempler på hvordan landskap, vegetasjon og terrengformer graves i stykker og terreng tilpasses hytta og ikke omvendt, - som burde være normen.

For å kunne få en tilnærmet felles forståelse for hva utbyggingen vil innebære, for kommunen, for naboer, for berørte parter, ut fra regionale føringer, allmenne hensyn mm., vil kun en utbyggingsillustrasjon gi et felles bilde av dette. Det er nå utarbeidet en utbyggingsillustrasjon som viser maksimal utbygging, type bebyggelse, prinsippsnitt for bebyggelse tilpasset terreng, adkomstforhold. Denne er veiledende og er vedlagt planforslaget ved sluttbehandling.

c:) Støy

I planbeskrivelsens pkt 7.14 argumenteres det for at nye støyberegninger ikke anses som nødvendig da denne planen er i tråd med eksisterende reguleringsplan. Økt utnyttelse og konsekvensen av periodisk trafikkbelastning omkring helger og ferier er relevant for å lage oppdatert støy og trafikkanalyse i fbm. behandling av denne planen.

Rådmannen tar merknaden til orientering. Planen er nå endret mht antall enheter og rammer for antall kvadratmeter bruksareal i samsvar med gjeldende plan vedtatt 284.2005, - Hafjelltoppen Fjellgrend. Grunnlaget for å kreve ny støyutredning er dermed ikke lenger tilstede.

d:) Adkomst

Vegatkomst til 900 leiligheter samt fremtidige leiligheter som Boligpartner planlegger lenger nedenfor dette feltet, er planlagt med innkjøring forbi allerede etablerte Bukkespranget, noe som er en uakseptabel løsning. Ny adkomst må planlegges med adkomst lenger syd på Storsteinsvegen, følger terrenget og kotehøyder nordover med adkomst lenger ned i feltet uten å belaste allerede etablerte hytteområde på en helt utålelig måte. Alternativt anbefales å se på en helt ny adkomst for alle de nye hytteområdene planlagt på nedsiden av Storsteinsvegen, ny avkjøring fra Hundersætervegen langs traseen til gamle Hundersætervegen som en ny samleving for de fleste av disse nye områdene.

Rådmannen tar merknaden til orientering. Planen er nå endret mht antall enheter og rammer for antall kvadratmeter bruksareal i samsvar med gjeldende plan vedtatt 28.4.2005, - Hafjelltoppen Fjellgrend. Maksimalt antall enheter som kan bygges ut er nå nedjustert til 375 enheter som en øvre ramme. Ut fra disse endringene bortfaller grunnlaget for å kreve vurdering av ny adkomst.

e:) Rekkefølgekrav.

De ber om at rekkefølgebestemmelse om at Storsteinsvegen opparbeides med asfalt dersom vegen velges som adkomst. Vegen må være oppgradert med asfalt, og standardheving må være foretatt før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for første hytte/leilighet. Kostnadene for denne standardhevingen må dekkes av utbyggingsselskapet.

Rådmannen tar merknaden til orientering. Prinsipielt skal overflater være permeable, - dvs. ikke med asfalt i dette tilfellet. Spørsmålet er hvilke konsekvenser og hensyn som skal ivaretas. Med tanke på støv vil en asfaltert veg være gunstig. Bare veger (snø og isfrie) vil være i månedene mai til september. Før og etter dette vil være overgangsperioder mellom sommer/vinter. Bruk av hytter og fritidsleiligheter er mest i vinterhalvåret. Det er ønskelig at flere bruker hyttene. Dette kan innebære/medføre større trafikk i en årstid som kan gi større støvplager. En asfaltert veg vil transportere vann uten infiltrasjon. En gruslagt veg vil ha en permeable flate. Det finnes alternativer til asfalt, - grus med mindre finpartikler som ikke støver. Her er det ikke aktuelt å stille rekkefølgekrav til bruk av asfalt. Det er ingen sekundære hytteveier som er asfaltert. Merknaden tas ikke til følge.

f:)Renovasjon

Det må etableres nye plasser for renovasjon i de enkelte utbyggingsområdene. Det er problemer i dag med for få renovasjonspunkter.

Rådmannen tar merknaden til orientering/følge. Det må avklares med ansvarlig for renovasjon (GLØR) om det er behov for flere renovasjonspunkter som må avsettes i området. Kun 1 renovasjonsplass for området er kanskje et minimum. Rådmannen foreslår at løsning for renovasjon må avklares med GLØR og avklaring med renovatør må dokumenteres før det gis brukstillatelse. Rådmannen foreslår at dette innarbeides som rekkefølgekrav, nytt pkt 8.3.

g:)Formålsendring

Planlagt felt for næring ved Bukkespranget er nå omdisponert til fritidsbebyggelse. Dette mener det er en feil disponering/omdisponering. Med økning i antall hytter er det behov for servicearealer/servicetilbud i området.

Det planlegges store utbyggingsområder og planer til behandling parallelt og disse burde vært planlagt under ett for å få en helhetlig løsning og oversikt over konsekvensen av en slik storstilt utbygging.

Rådmannen tar merknaden til orientering. Formålsendring er beskrevet i planbeskrivelsens pkt 6.1 og begrunnet av forslagsstiller. Dette er et valg som har sammenheng med markedsmessige vurderinger, muligheter for å drifte kommersielle tilbud i disse områdene. Rådmannen finner ikke grunnlag for å overprøve dette. Merknaden tas ikke til følge.

6. Advokatfirmaet Mageli ANS/Bukkespranget Hytteforening, brev av 31.1.2019, understreker at de 20 hyttene i Bukkespranget er de som blir mest berørt av planforslaget og har et særlig behov for at deres hensyn ivaretas.

Innledende er merknadene oppsummert som følger:

- Detaljplan går innholdsmessig utenfor rammene i gjeldende KDP Øyer Sør og reguleringsplan for Hafjelltoppen Fjellgrend i strid med hovedregelen i pbl §12-3 tredje ledd på flere sentrale punkter (pkt 2 under)
- Planforslaget synes på enkelte punkter ikke tilstrekkelig utredet til en forsvarlig behandling av den (pkt 3)
- Forslaget ivaretar ikke sentrale føringer for planarbeidet i KDP Øyer Sør, herunder føringer om bygging i bratt terreng og om at eldre reguleringsplaner bør tas opp til fornyet vurdering pkt 4.

Kommentarer til innledende oppsummering av merknader:

De innledende merknadene, som er oppsummert, er kommentert under de utfyllende merknadene.

- a. **Revisjon av Kommunedelplan Øyer Sør** er tungtveiende argument **mot** at forslaget til detaljregulering kan vedtas. En så omfattende og utradisjonell utbygging som planforslaget åpner for, er langt mer omfattende enn gjeldende planer tillater og er tenkt etablert i terreng som i overordnede planer anbefales at ikke bygges ut, har hytteeierne vanskelig for å se kan godkjennes samtidig som kommunedelplan for området er under revisjon.

Rådmannens kommentarer.

GJELDENDE LOVVERK SIER FØLGENDE:

- Planforslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommunedelplan og gjeldende reguleringer, - pbl § 12-3

- Ved vesentlig avvik gjelder kravene i § 4-2 annet ledd.

§ 4-2 omtaler planbeskrivelse og konsekvensutredning

1. Skal beskrive planens formål, innhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

2. Planbeskrivelse skal som generell regel etter loven beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger. Dette er for å sikre fornuftige og unngå vilkårlige planvedtak, hvor det tas hensyn til alle interesser når beslutningen skal tas.

3. Sammenheng med andre planer synliggjøres og avvik fra gjeldende planer må synliggjøres og beskrives.

4. Planbeskrivelsen skal gi et dekkende bilde av hensynene bak planen og vise hva planen vil medføre for berørte parter, interesser og hensyn. Det er dette som ligger i uttrykket «virkninger». Det er opp til planmyndighetene å vurdere om planbeskrivelsen er dekkende. Mangler ved planbeskrivelsen vil kunne være en saksbehandlingsfeil.

5. Konsekvensutredning skal redegjøre for planens virkninger for miljø og samfunn og skal være eget dokument eller eget kapittel i planbeskrivelsen. Hafjelltoppen Fjellgrend

Rådmannen mener at endringer av planen kan gjøres ved revisjon og ny planbehandling, men ved vesentlig avvik fra gjeldende plan skal omfanget av endringer og avvik vurderes, utredes og begrunnes.

Antall enheter er nå nedjustert som nevnt til maksimalt 375 enheter, 35 % BYA og rammene for antall m² BRA er tilsvarende pkt 4.5 og 4.6 i gjeldende reguleringsplan for FB12, FB13 og FB14 med fratrekk for utbygging i Bukkespranget (ca. 2000 m²), - ca. 34 000 m² BRA.

Endring av planforslaget etter offentlig ettersyn:

1. bygging i terreng brattere enn 1:3 – Bygging i terreng brattere enn 1:3 tas ut som byggeområde
2. Økning i tillatt % BYA (bebygd areal) – **Justeres til 35 % BYA som i gjeldende plan**
3. Øke maksimalhøyde- **AVVIK fra gjeldende plan men beholdes som i plan ved offentlig ettersyn**
4. **Takform beholdes (saltak) som gjeldende plan men takvinkel kan være ned til 14 grader.**
5. Antall m² BRA som tillates bygget (34 000 m²BRA) blir som i gjeldende plan.

Rådmannens konklusjon i forhold til avvik er:

Antall enheter og m² BRA er nå justert til tilsvarende rammer gitt i pkt 4.5 og 4.6 i gjeldende plan for Hafjelltoppen Fjellgrend. Endring av rammer og maksimalt antall enheter gir ikke lenger grunnlag og krav til konsekvensutredning med tanke på trafikk, støy, landskapsvirkning. Maksimalt øvre ramme for antall enheter og maksimalt antall kvadratmeter bruksareal, maks. 34 000 m² BRA, er oppgitt i bestemmelse pkt 2.4.

b. Endring av byggehøyder.

Med hensyn til byggehøyden (endring fra 8,8 m til 10,5 m) vil også utgangspunktet fra hvor høyden skal referere seg til være vesentlig. Er det eksisterende terreng, gjennomsnittlig ferdig oppfylt terreng mv. Måling for høyder er endret fra opprinnelig plan hvor byggehøyden i forslag til detaljregulering skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Dette gir en frihet til å bearbeide terrenget og dermed endre bygningenes høyde. Denne endringen vil ved bygging i så bratt terreng kunne få store utslag.

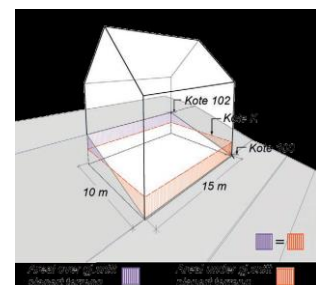
Veileder H2300 anbefaler at høyden på bygninger som skal oppføres i skrånende terreng refererer seg til planert terreng og ikke til planert terrengs gjennomsnittsnivå, - se veileder grad av utnytting H2300, pkt 6-2 s 44 og «Tomter i skrått terreng» s 45. For å ha enda mer styring med høyden kan kommunen fastsette at høyder skal måles fra eksisterende terreng eller nærmere fastsatt kotehøyde. Benyttes planert terreng som utgangspunkt for høydeberegninger, kan og bør kommunen i tillegg gjennom planbestemmelser styre høyder på terrengendringer. Bestemmelsene er ikke bare utenfor rammene av gjeldende regulering, men heller ikke i samsvar med Miljødepartementets anbefalinger.

Rådmannens kommentarer:

For beregning av byggehøyder benyttes følgende referanser;

- fra eksisterende terreng
- fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng eller
- fra ok. grunnmur eller ferdig gulv.

I forhold til veileder H2300 gir høydeangivelsen, som her er benyttet



Figur 4 - 13 A

gjennomsnittlig planert terreng, gir utbygger en større frihet. Det er allikevel ikke en ubegrenset frihet for fyllinger og skjæringer. Plassering med skjæring og fyllinger er regulert i bestemmelser med maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 3 m fra planert nivå i 1. etasje ved bygning. Med utgangspunkt i figur 4-13 A, vil dette gi en skjæring på 1,5 m og tilsvarende fylling.

BESTEMMELSENE GIR FØLGENDE FØRINGER

Gjeldende plan for Hafjelltoppen Fjellgrend vedtatt 28.4.2005

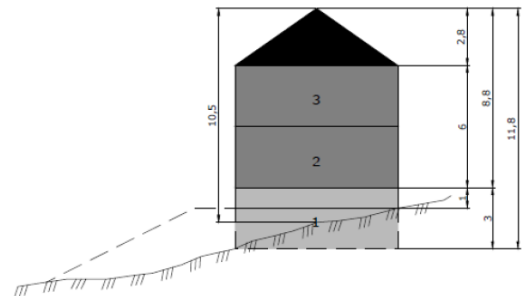
Bestemmelse pkt 2.1	Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger med skjæringer/fyllinger, mv.
Bestemmelse pkt 4.5	maksimal tillatt mønehøyde er 8,8 m og gesimshøyde er 6,0 m målt fra topp grunnmur. Ingen del av grunnmur, eller pilarer for terrasse, må være mer enn 100 cm over planert terreng. På tomter der terrenget ligger til rette for utnyttelse av sokkel kan bygningene oppføres med sokkel i tillegg.

Planforslag Kringelåslia nedre FB12 og 13

Bestemmelse i planforslaget pkt 2.3.1	- Maksimal høyde er 10,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng, samt i tillegg parkeringskjeller i sokkel og under bakkenivå.
---------------------------------------	--

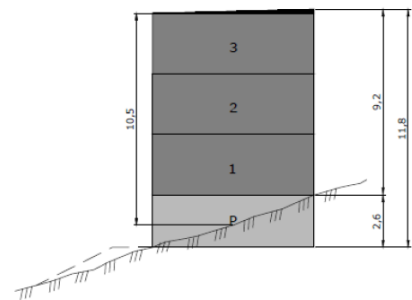
Gjeldende plan

- Høydefastsetting regnet fra ok grunnmur
- Tillatt med sokkeletasje der terrenget ligger til rette for det
- Grunnmur og pilarer skal ikke være mer enn maksimalt 100 cm



Planforslaget

- Høyde er angitt fra gjennomsnittlig planert terreng
- Maksimal høyde er 10,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng
- samt i tillegg parkeringskjeller i sokkel og under bakkenivå
- skjærings- og fyllingshøyde er angitt til 3,0 m fra planert nivå i 1 etasje ved bygning.



Rådmannens oppfatning er at konsentrert bebyggelse for leiligheter kan være inntil 10,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan bygges med 3 etasjer, samt i tillegg parkeringskjellere i sokkel og under bakkenivå. Bebyggelsen vil ligge lavere enn eksisterende bebyggelse i dette terrenget som er til dels svært bratt. Rådmannen mener sikt kun vil påvirke sektorer/siktsoner mot dalbunnen uten at sikten i det store landskapsrom blir påvirket i vesentlig grad. Rådmannen tar merknaden til orientering.

c. Økning av BYA

Begrunnelsen for økning av BYA vil kunne få utilsiktede virkninger ved at en større del av tomta bebygges noe som i seg selv fremstår som uheldig. En økning i BYA sett i sammenheng med byggehøyder og takutforming, legger til rette for en betydelig økning i bygningenes volum.

En økning i volum medfører også en økning i antall boenheter. Det er anslått en utbygging med inntil 920 boenheter på 80 m² i snitt. Endringene med økning til 40 % BYA og fri takform vil tilsvarende kunne gi 1051 enheter. Dersom det bygges parkeringskjeller, vil økning i antall boenheter være langt større. I henhold til gjeldende reguleringsplan vil det kunne bygges ca. 49 000 m² som fordelt på enheter på 80 m² i 2 etasjer vil gi ca. 613 boenheter. Endringene medfører en økning i antall boenheter på over 400 enheter.

Rådmannens kommentarer:

Gjeldende bestemmelser for bebyggelse ligger i planbestemmelsenes pkt 4.5 og 4.6 i gjeldende plan. Disse angir maksimalt tillatt BRA for bebyggelse i disse områdene. I forhold til antall m² BRA mener rådmannen at planforslaget ikke er i samsvar med gjeldende plan slik planbeskrivelsen gir uttrykk for. Dette gjelder i forhold til planbeskrivelsen og planbestemmelser for gjeldende plan for Haffjelltoppen Fjellgrend vedtatt 28.4.2005. 36 000 m² BRA minus 2000 m² BRA bygget ut i Bukkespranget gir et gjenstående utbyggingsvolum er 34 000 m².

Antall enheter og rammer for utbygging er nedjustert i samsvar med BRA satt til 34 000 m² BRA, og 35 % BYA, som gitt i gjeldende reguleringsplan. Det er foretatt en justering av planforslaget fra forslagsstiller med antall enheter justert ned til maksimalt 375 enheter. Dette er tatt inn i bestemmelser. Rådmannen mener på denne bakgrunn av merknaden er tatt til følge.

d. Tuntomter

I planbeskrivelsen pkt 5.2 er det beskrevet en utbygging med tuntomter med angitt størrelse, byggehøyder mv. Maks BYA 350 m² med samme høyder som hytter, - 5,65/3,2 m møne- og gesimshøyde over ferdig grunnmur. Kommunen bør ikke tillate en større utbygging enn dette alternativet.

Rådmannens kommentarer:

Tuntomter har fått et endret innhold og omarbeidet inn i ny bestemmelse pkt 2.5. Byggehøyder er justert. Dette er et utbyggingsområde for leiligheter og har en helt annen skala med leilighetsbygg til fritidsformål. Merknaden er ikke tatt til følge.

e. Takutforming

Det er foreslått endring i bestemmelse om takutforming, fra saltak som i gjeldende plan til fri takutforming. Det vil si at flatt tak kan velges noe som innebærer at bygget får en helt annen utforming og uttrykk. Dette åpner i tillegg for at det kan bygges 3 i stedet for 2 etasjer over bakken. I planbeskrivelsens pkt 6.2 er det vist en skisse for å illustrere endringen i byggehøyder. Denne viser ikke hvilke utslag som følger av endring av beregning av høyde, jf pkt over. Illustrasjonen er ikke egnet til å illustrere økningen i bygningsmassens volum.

Endring vil gi betydelig økning i volum, får en helt annen estetisk utforming og vil bryte med stedstypisk bebyggelse i området. Endringen er i strid med kommunedelplan 1.6.2 og 1.6.3 og tilsvarende bestemmelser i gjeldende regulering om tilpasning til terreng og lokal byggeskikk og vil kunne ha betydelige negative konsekvenser. Dersom flatt tak skulle tillates måtte det kombineres med en betydelig reduksjon av utnyttelse og byggehøyder for å redusere negative konsekvenser. En høy utnyttelse i dette terrenget må gjøres med et høyt krav til estetisk utforming og god arkitektur. Fremlagte illustrasjon viser i begrenset grad hvordan de utfordringene som flatt tak innebærer, skal løses. Bestemmelse om fri takform kan ikke følge opp rammene i overordnede planer, jf. pbl § 12-3 tredje ledd, og kan ikke aksepteres.

Rådmannens kommentarer;

Takform for blokkbebyggelse skal være med saltak. Det er i tillegg gitt åpning for terrassering av bebyggelse. Dette kan gi grunnlag for helt andre bygningsvolumer og utbyggingsform. Det vises til kommunedelplanens bestemmelse 1.6.2 og 1.6.3. Disse bestemmelsene gir føringer, men når landskap og terrengforhold avviker fra den normale fritidsboligen og småskala bebyggelse som i hovedtrekk utgjør utbyggingen i Hafjell, er det ikke mulig å tilpasse frittliggende hytter i 1 etasje eller med sokkel i store deler av planområde avsatt til byggeformål. Dette ville gitt store terrenginngrep og store fyllinger. Rådmannen tar merknaden til orientering.

*Planutvalget vedtok i møte 4.12.2018 at bebyggelsen skal ha saltak. Denne bestemmelsen var vedlagt sak 97/18 i møte 4.12.2018, vedlegg 2B, og vedtatt vedlagt dokumenter ved utsendelse til offentlig ettersyn. **Rådmannen tar merknaden til følge med hensyn til takform og viser til behandling av saken i planutvalget i møte 4.12.2018.***

f:)Stedstypisk bebyggelse

Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og da er dette byggeområdet for fritidsboliger/leiligheter utenfor det som referer seg til lokal byggeskikk. Utbygging av Geitryggen med leiligheter og parkering i p-kjeller er en mer nærliggende utbyggingsform. Bebyggelse i Bukkespranget med gavler ut mot dalen er helle ikke en typisk utbygging for Hafjell. Eksempler på slik utbygging finnes igjen i boligområder, Bryggen i Bergen, pakkhusene i Trondheim mv. Utbyggingen illustrerer kjente utbyggingsformer for leiligheter til fritidsformål med eksempler fra andre alpindestinasjoner. Merknaden tas til orientering.

g. Endring av arealformål.

Området F/FB (kombinert fritidsbolig, næring, servering) er foreslått endret til formål fritidsbebyggelse. Endringen medfører at det legges til rette for en betydelig økning i antall sammenlignet med gjeldende regulering. Dette kan ikke aksepteres. I merknaden er det foretatt en beregning som viser et maks tillatt BRA på 5400 m² hvor halvparten kan være fritidsbebyggelse. Dette gir et anslag på ca. 34 boenheter. Foreslåtte regulering er beregnet til å gi ca. 68 enheter som er en dobling i antall boenheter. Trafotomten er også foreslått omregulert til fritidsbebyggelse. En god tilgang til trafoen vil være i konflikt med bruk til byggeformål for fritidsbebyggelse.

Rådmannens kommentarer:

Tanken bak denne reguleringen i 200/ var at utbyggingen i området kombinert med ny stolheis og ny nedfart i alpinsenteret, sett i sammenheng med trafikk-økningen der skulle gi behov / mulighet for et servicetilbud for alpingjestene. Denne strategien er nå forlatt og alpinsenteret prioriterer nå utbygging av både nye heiser og servicetilbud lenger oppe i fjellet. En utbygging som i gjeldende plan er derfor ikke aktuell eller realiserbar. Dette forholdet er avklart med Hafjell Alpinsenter. Området foreslås derfor regulert til fritidsbebyggelse, dessuten ivaretagelse av eksisterende bekk, samt noe areal til skianlegg.»

Rådmannen viser til tidligere beskrivelsens pkt 6.1. Styring av utbygging må ligge innenfor det som kommersielle interesser vil ta tak i. Rådmannen finner ikke grunnlag for å motsette seg omregulering av området til fritidsbebyggelse. Størrelse på areal vil påvirkes av hensynssone langs bekkeløp.

Rådmannen tar merknaden til orientering.

h. Adkomstløsningen

Planlagt adkomstløsning er meget uheldig uansett gjeldende regulering eller foreslått detaljregulering som legger opp til inntil 1000 boenheter i området. Adkomstløsningen er uheldig på grunn av stor nærhet til eksisterende bebyggelse, som vil gi betydelig innsiktsproblematikk, betydelige støyplager og lokal forurensning. Et annet forhold som gjør dette uheldig er at vegen i stor grad benyttes av myke trafikanter, på tur i området, på vei til/fra alpinanlegget, - spesielt barn. Vegen er ikke dimensjonert for denne trafikkbelastningen, og forslaget inneholder heller ikke opplysninger om hvordan vegen skal utføres med støttemurer eller andre tiltak som anses nødvendig. Det foreligger ikke oppdaterte trafikk- og støyanalyser og det stilles spørsmål om saken er tilstrekkelig utredet for en forsvarlig behandling av saken. Det vises til planbeskrivelsens pkt 7.14 hvor det gis uttrykk for at det ikke er nødvendig med utredninger under henvisning at planen er i tråd med kommunedelplan og gjeldende regulering. Vegen skal betjene tilgrensende utbygging for Fjellstad Terrasse og utvidelse av planområdet. Det fremstår som nødvendig at alternative adkomstløsninger vurderes. Saken kan vanskelig anses å være tilstrekkelig opplyst for en forsvarlig behandling av den om ikke alternative adkomstløsninger utredes.

Rådmannens kommentarer:

Adkomst er godkjent i gjeldende plan. Planområdet er avsatt som byggeområde. Planforslaget er endret av forslagsstiller med angitt øvre ramme for tillatt m2 BRA og maksimalt antall enheter angitt til 375 enheter. Etter rådmannens forståelse er dette innenfor endringer som kommer ved planrevisjon og ligger innenfor øvre rammer for utbygging (m2 BRA). Rådmannen tar merknaden til orientering.

i. Revisjon av planen og ny vurdering av utbyggingsområder i kommunedelplan.

I retningslinje KDP pkt 1.6.11 tas det opp forholdet til gjeldende planer og at planer for hytter bør tas opp til vurdering 12 år etter kommunestyrets egengodkjenning. Av dette følger at kommunen skal vurdere om deler av planen skal oppheves dersom den ikke er fullt utbygd. Dette tilsier at kommunen ved forslag om detaljregulering, skal foreta en grundig vurdering om utbygging overhode skal tillates, eventuelt hvilken utbygging som i så fall kan tillates.

Rådmannens kommentarer:

Rådmannen tar merknaden til revisjon av byggeområder i kommunedelplan til orientering. Utbygging i store deler av området er gjennomført og planprosesser for detaljplaner i området har pågått over lengre tid. Rådmannen finner det ikke riktig å ta opp til vurdering om området skal tas ut som byggeområde.

Rådmannen mener det på de vesentligste områder er gitt tilfredsstillende føringer utfra gjeldende reguleringsplan. De enkle utbyggingsområdene er i ferd med å ta slutt og rådmannen mener det er riktig å bygge videre på planavklarte byggeområder fremfor å ta hull på nye områder. Merknaden tas til orientering.

j. Mål og strategier

I mål og strategier for fritidsbebyggelse er det fremhevet at Øyer skal fremstå som en attraktiv hyttekommune hvor det skal føres en bærekraftig og restriktiv hyttepolitikk hvor en forsiktig utnyttelse av arealressursene vektlegges. Videre fremheves det at større områder skal ha en god indre grønnstruktur for anleggelse av turstier/skiløyper og knyttes sammen med oppkjørte skiløyper i området. Dette anses som allmenngyldige mål av betydning for pågående planarbeid. Forslaget hensyn tar disse føringene på en lite hensiktsmessig måte.

Rådmannen tar merknadene til orientering. Disse byggeområdene er planavklart med politisk behandling som byggeområder for fritidsbebyggelse. Spørsmålet om en bærekraftig restriktiv hyttepolitikk vil da være de krav som ligger i gjennomføring av utbygging med tanke på bærekraftig og klimavennlig utbygging samt utbyggingens inngrep og fotavtrykk. Krav til klima og bærekraftig materialbruk og energiløsninger er tatt inn i bestemmelser ved utbygging. Pr. dato er det ingen hjemmelsgrunnlag for å kreve en analyse av bærekraft i forhold til utbygging og livsløp eller å vise konsekvenser av utbygging og bruk, der gjenbruk utfra målsetting om sirkulær økonomi også er et tema.

k. Utvidelse av alpinanlegget

Ved en ytterligere utbygging av fritidsbebyggelse kan det være behov for utvidelser av alpinanlegget. Områder som kan være tjenlig ved utvidelser av anlegget bør ikke tillates utbygd.

Rådmannen tar merknaden til orientering. Dersom områdene har interesse for alpinanlegget, må disse behov tas opp av eierinteressene i alpinanlegget og utdypes nærmere. Områder som er avsatt til byggeformål kan ikke endres med mindre det foretas en planendring med full planprosess. Det er ikke signalisert noen behov for å utvide arealer til alpinformål i denne planen.

l. Utforming av planen.

Planforslaget kunne på flere punkter klargjøres med tanke på å skape nødvendig forutberegnelighet. Det anses som hensiktsmessig at det inntas bestemmelser om uteoppholdsareal som må være egent til formålet. Det samme gjelder avbøtende tiltak som reduserer negative konsekvenser av utbyggingen.

Rådmannens kommentarer:

Rådmannen har under pkt 6a, gitt sine vurderinger til spørsmål om forutsigbarhet og de føringer som ligger i gjeldende plan(er). Rådmannen har foretatt en gjennomgang av planhistorikken og plan- og bygningslovens bestemmelser §§ 12-3, 4-2 mv.

Forslagsstiller har nå endret rammene for utbygging i samsvar med gjeldende plan og i henhold til rådmannens vurderinger og anbefalinger. Merknaden tas til orientering.

m. Plassering av bygg og siktlinjer.

Dagens utsiktsforhold for eksisterende hytteeiere ivaretas på best mulig måte, ved krav til plassering av bygg. Det er ønskelig at det inntas mer konkrete bestemmelser om plassering av bygg med tanke på å ivareta utsiktsforhold til eksisterende bebyggelse på best mulig måte. Det må lages 3D modell som viser plassering av tiltenkt bebyggelse også vist fra terrasser i øvre og nedre rekke på Bukkespranget. Fremlagte 3D modell er selektiv. Det må vises siktlinjer som viser hvordan dagens bebyggelse påvirkes.

Rådmannens kommentarer:

Utsikt er ikke et regulert gode, men rådmannen har forståelse for at dette blir et tema i en reguleringsprosess. Bebyggelsen i Bukkespranget kan miste noe sikt ned i dalen/dalbunnen i sektorer, men utsikt i det store landskapsrommet vil ikke påvirkes vesentlig. Rådmannen tar merknaden til orientering.

n. Anleggsperioden

Det må stilles krav til gjennomføringen slik at gjennomføringen skjer på mest mulig skånsom måte for naboene og omgivelsene, krav om at trafikken i byggeperioden begrenses mest mulig og veg istandsettes etter endt byggeperiode.

Rådmannens kommentarer

Rådmannen tar merknadene til orientering. Utbygging styres av Arbeidsmiljøloven, forurensingsloven mv. og inngår ikke som krav nedfelt i reguleringsbestemmelser. Rådmannen tar merknaden til orientering.

o. Rekkefølgebestemmelse

Det anses som hensiktsmessig at det inntas rekkefølgebestemmelse om at alternativ adkomstveg er ferdig etablert før byggeområdet kan tas i bruk.

Rådmannens kommentarer

Dersom utbyggingen foretas i samsvar med gjeldende rammer gitt i plan vedtatt 28.4.2005, er det ikke hjemmel til å sette nye krav med hensyn til en alternativ adkomst til området. Rådmannen tar merknaden til orientering.

7. **BoligPartner Prosjekt ØST, brev av 1.2.2019**, peker på at;

a:) utforming og dimensjonering av tiltak for håndtering av overvann ikke er løst i planen og må derfor løses i byggefase. De forutsetter at Øyer kommune setter inn tilstrekkelig ressurser til å

vurdere i håndtering av byggesøknader for planområdet slik at det blir håndtert helhetlig og slik at grunneiere nedstrøms utbyggingsområdet ikke blir påført ulemper som følge av utbyggingen.

Rådmannens kommentarer:

Rådmannen tar merknaden til følge. Krav er innarbeidet i bestemmelser i henhold til NVEs vurderinger og krav. Merknaden er tatt til følge. Kfr. merknad 2 NVE.

b:) Pkt 3.3 i reguleringsbestemmelsene.

De ber om at denne bestemmelsen gjøres gjeldende for tilstøtende felt nedstrøms. Hvem skal bekoste dette nedstrøms? En løsning med åpent bekkeløp vil medføre økning i vannmengden som føres i bekken desto lenger nedstrøms man kommer. Hvilke dimensjonskriterier skal legges til grunn for overvann innenfor området SOV og tilsvarende områder nedstrøms?

Pkt 5.1, 6.1 og 6.3:

Det refereres til bestemmelsene over og stilles spørsmål om forståelse av pkt 6.1 gjelder for kapasitet til bekken ut av det aktuelle feltet (nedstrøms). Det ber om en redegjørelse av hvordan kapasiteten til bekken er planlagt videre nedstrøms ned til utløp/resipient.

Pkt 6.1 viser til overflatevann, lokal håndtering som ikke skal føre til økt avrenningshastighet nedstrøms. Hvor mye avrenning fra planområdet er det forutsatt at ledes til bekken?

De ber om en presisering av at avrenning fra planområdet ikke skal medføre økt avrenning mot tilstøtende felt/områder. Det må etableres fordrøynings tiltak som sikrer dette ved gitte dimensjoneringsforhold for overvannsberegninger.

Hva legges i begrepet «nevneverdig»? De ber om tallfesting av dette.

I rapport fra Rambøll, Overvannshåndtering 2015, revidert 2015-05-29 vises det til følgende:

«Utbygger og Øyer kommune vil måtte stå ansvarlig for de vurderinger som blir gjort av nedstrøms konsekvenser ved utbygging av området.

Rådmannens kommentarer:

Rådmannen tar merknaden til bestemmelsenes pkt 3.3, 5.1, 6.1 og 6.3 til følge. Krav vil bli definert i samråd med NVE/innarbeidet i bestemmelser i henhold til NVEs vurderinger og krav. Merknaden er tatt til følge.

c:) Utnyttelse og antall boenheter

Boligpartner er spørrende til tabell med antall enheter som er satt inn som vil gi en betydelig tettere utbygging enn det som er satt rammer i gjeldende kommunedelplan. Det vises til bestemmelse pkt 1.1.12 som understreker at bygninger skal tilpasses omgivelsenes karakter og form. Det skal legges vekt på samordning av byggelinjer, byggehøyder og arkitektonisk uttrykk mellom nabobygninger og naboområder. Maksimalutbyggingen er ikke vist hvordan den er tenkt løst f. eks gjennom en illustrasjonsplan. De mener visualiseringen må kreve visualisert en langt tettere utnyttelse og et mer realistisk perspektiv dersom det skal gi grunnlag for vurderinger av en høy utnyttelse av arealet.

Rådmannens kommentarer:

Rådmannen tar merknaden til orientering. I forhold til antall enheter er det dette omtalt og vurdert under merknad 5 og 6 med rådmannens kommentarer, - se disse. Antall enheter er nå nedjustert og rammer er gitt i antall m2 BRA følger gjeldende plan vedtatt 28.4.2005.

d:) Brann og slokkevann

Merknad om slokkevann er tatt til følge. Det er tatt inn bestemmelse om slokkevann og adkomst under pkt. 3.1.

Ved utbygging skal det legges til rette for rednings- og slokkemannskap med hensyn til adkomst og slokkevann, jf. plan- og bygningslovens §§ 7-1 og 27-4.

Vegene skal brøytes slik at de er fremkommelige for utrykningskjøretøy til enhver tid.

e:) Visualisering og fremtidig bebyggelse

BoligPartner mener at de 3D-visualiseringer som er laget bare i liten grad gir grunnlag for å vurdere skygge- silhuett og avstandsvirkninger av utbyggingen opp mot utnyttelsen som bestemmelsen åpner for. De mener at utbyggingen må kreves visualisert i en langt tettere utnyttelse og et mer realistisk perspektiv dersom de skal gi grunnlag for vurderinger av en høy utnyttelse av arealet.

Utbyggingens omfang i stipulert antall enheter og volum i antall m2 BRA er tatt ned.

Utbyggingsvolum er nå tilsvarende bestemmelse 4.5 og 4.6 i gjeldende plan (34 000 m2 BRA) og antall enheter er anslått til maksimalt 375 enheter. Dette er innarbeidet bestemmelser og vist i illustrasjon utarbeidet av Jarmund & Co AS, som er vedlagt saken. Merknaden er tatt til følge.