

Dato 6.4.2018

Structor Lillehammer AS  
Fåberggata 116  
2615 Lillehammer

www.structor.no  
Vår ref: TCHLIL  
Telefon: 932 43 078

Til:	Øyer kommune v Bente Moringen
Kopi:	Gaiastova AS v Staff og Krefthing
Fra:	Tor Christensen
Oppdrag:	<b>DETALJREGULERING LUNNSTADMYRVEGEN-GAIASTOVA</b>
Vedr:	<b>MERKNADER ETTER VARSLING AV OPPSTART/HØRING AV PLANPROGRAM</b>

## **Innkomne merknader ved varsling av oppstart / høring av planprogram: Oppsummering og forslag til vurdering.**

Varsling av oppstart planarbeid og høring av planprogram ble utsendt den 8.1.2018 med uttalelsesfrist 19.2.2018. De siste merknadene fra Fylkesmannen ble mottatt 28.2.

Det er kommet inn i alt 41 merknader.

Innholdet i disse er kort referert nedenfor, med forslag til behandling.

20 av merknadene er fra beboere i nærmeste naboeiendom, Sameiet Gaiastova leiligheter, som består av 64 boenheter. Sameiet har også sendt en egen merknad fra styret. Forholdene omkring dette er nærmere omtalt i forbindelse med disse merknadene nedenfor. Innholdet i alle merknadene er kort referert nedenfor, med forslag til behandling.

Innkomne merknader:

Nr	Fra	Kommentar
1	Fylkesmannen i Oppland	
2	Oppland fylkeskommune	
3	NVE	
4	Statens vegvesen	
5	Lillehammer regionbrannvesen	
6	Sameiet Gaiastova Leiligheter (21 stk)	
7	Hafjelltoppen Velforening v styret	
8	Hafjelltoppen Velforening v Knut A. Ramstad	
9	Astrid og Morten Christensen	
10	Gunnar Krogsveen	
11	Erling Elsrud	
12	Bjørn Hanestad	
13	Inger Christine og Sverre Steen	
14	Bengt Almgren	
15	Truls Petter Ambjørnsen	
16	Ronny Granli	
17	Signe og Kjell Solberg	

## Oppsummering ift vurdering av merknadene:

1. Planprogrammet: Det er ingen merknader knyttet til planprogrammet, slik at dette kan sendes til behandling/fastsetting i kommunestyret.
2. Merknader fra overordnede myndigheter tilsier ikke at omregulering til byggeområde ikke er akseptabelt. Fylkesmannen forventer at områdets verdi ift barn og unge / lek vurderes. Fylkeskommunen fremholder Regional planstrategi 2016-2020 mht at fortetting av eksisterende hytteområder kan være bærekraftig da arealforbruk til grunn og infrastruktur totalt sett blir mindre enn for nye felt.
3. Generelt går merknader fra naboer ut på at det bør bygges lave bygninger, gjerne nederst på planområdet, av hensyn til utsikt og solforhold, samt at det er frykt for at utbyggingen vil generere økt trafikk med konsekvenser for trafiksikkerhet, støy, parkeringsproblemer mv. I forhold til dette vil det bli planlagt bygninger i en etasje med saltak og 8 bygg med to leiligheter i hvert, slik at det totale volumet blir redusert ift det som var varslet. Området er dessuten bevokst med granskog som i dag gjennomgående er høyere enn planlagt bebyggelse i en etasje vil bli. Sol- og utsiktsforhold vil bli vurdert og dokumentert, kfr planprogrammet. Trafikkgenerering fra 16 boenheter må anses å være begrenset ift den totale belastningen i området, konsekvensene av dette vil også bli vurdert iht planprogrammet.
4. Planforslag vil bli ferdigstilt iht planprogrammet og under hensyn til / vurdering av momentene som er angitt i merknadskommentarene i det følgende:

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>1 / Fylkesmannen i Oppland</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
1. Er enig i vurderingen om at planprogram / konsekvensutredning er nødvendig.	1. Tas til orientering
2. Påpeker at det er generelt uheldig at et så stort areal (9daa) bygges ut i strid med overordna plan.	2. Tas til etterretning: <i>Det vises til at planprogram er utarbeidet i tråd med forskriftskravet for slike tilfeller. Vi vil påpeke at overordnet plan er 11 år gammel. Ut fra dette vil en noe tettere utbygging og nyttiggjøring av eksisterende infrastruktur nå i 2018 ikke være unaturlig ift bl.a. fylkesmannens egne nye forventninger om fortetting og kompakte tettstedsområder, hvor prinsippene bør gjelde også for tettbygde fritidsboligområder / næringsområder som aktuelt område her ved Gaiastova / Hafjell alpinsenter er.</i>
3. Viser til Fylkesmannens generelle forventninger til kommunal arealplanlegging på planoppland.no.	3. Tas til etterretning: Kfr pkt 2 over.
4. <u>Miljøhensyn:</u> Minner om bekk som går gjennom området, anbefaler at den beholdes åpen som et natur- og landskapselement. Påpeker at det iflg vannressursloven § 11 skal opprettholdes naturlig	4. Tas til orientering: <i>Den aktuelle bekken går i øvre del av planområdet langs Lunnstadmyrvegen og er delvis kanalisert/tilpasset veggrofta for denne, samt krysset av flere veger i nærområdet. Ved befaring er det påvist at bekken er svært smal og uten spor</i>

<p>vegetasjonsbelte langs vassdrag som motvirker erosjon og avrenning, og gir levested for dyr og planter. Det bør avsettes et tilstrekkelig bredt grøntbelte langs vassdraget og gis bestemmelser om bevaring av kantvegetasjon. Det bør videre settes konkrete minstekrav til bredde og høyde på kantvegetasjonen, jf. pbl. § 12-7 nr 9.</p>	<p><i>av flom / erosjon. Det vil bli lagt opp til å beholde bekken åpen i størst mulig grad, men kryssing av denne for adkomster til området, samt noe kanalisering / sikring nederst i planområdet vil bli nødvendig. Ved detaljplanleggingen vil det bli vurdert om det er plass til / ønskelig med vegetasjonssoner, bl.a. ift nærhet til vegen og sikring mot flom/erosjon.</i></p>
<p>5. <u>Barn og unge:</u> Forventer helt konkret at nærområdet sin verdi for barn og lek vurderes som en del av utbyggingen, jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.</p>	<p>5. Tas til etterretning: <i>Dette vil bli vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen, kfr planprogrammet. Det påpekes her innledningsvis at området ved Gaiastova ligger i umiddelbar nærhet til Hafjell Alpinsenter, Lunnstadmyra, omfattende løypenett og friluftsområder mv.</i></p>
<p>6. <u>Samfunnssikkerhet/beredskap og ROS:</u> Påpeker at flom knyttet til bekken som renner gjennom området er nevnt i planprogrammet og at flomfare er en viktig hendelse å ta inn i en ROS-analyse, men at det er også er helt vesentlig å ta inn overvannshåndteringen av området og se dette i sammenheng med flomfare. Spør hvilke overvannsløsninger som er tenkt her og hvilke konsekvenser en utbygging vil ha for eksisterende bebyggelse nedstrøms, samt at ROS-analyse også må vurdere om det er forhold utenfor planområdet som kan innvirke negativt på områdene utenfor planområdet, da særlig nedstrøms. Påpeker også at brannberedskap med slokkevannskapasitet mv særlig om vinteren er et viktig tema-</p>	<p>6. Tas til etterretning: <i>Det vil bli foretatt en beregning av økt avrenningshastighet fra planområdet som følge av planene, som grunnlag for vurdering av tiltak for å ivareta dette. ROS vil behandle de påpekte forholdene for øvrig. Planbestemmelsene vil inneholde krav om dimensjonering av overvannssystemer oa ift TEK17 og 200-årsflom med klimapåslag. Slokkevann/hydranter mv vil bli vurdert, kfr også merknad fra brannvesenet.</i></p>
<p>7. <u>Sosi-fil mv:</u> Ber om at sosi-fil ved høring sendes Statens kartverk planHamar@statkart.no</p>	<p>7. <i>Sosi-fil vil bli oversendt kommunen ved innsending av planmaterialet for behandling. Det antas at oversendelse til kartverket ivaretas av kommunen (sjekkes med kommunen).</i></p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>2 / Oppland fylkeskommune</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<p>1. <u>Medvirkning:</u> Påpeker at plan- og bygningslovens vektlegging av medvirkning og at muligheten til å fremme innsigelse er skjerpet. Anser at oppstartsvarselet og planprogrammet gir god informasjon om det planlagte tiltaket. Mener at referat fra oppstartsmøte med kommunen også kunne gitt nyttig informasjon og at slikt ved neste anledning bør vedlegges oppstartsvarselet.</p> <p>2. Oppfordrer til at forslagsstiller i tillegg til de formelle høringene bidrar til aktiv medvirkning og god kommunikasjon med naboer og andre berørte.</p>	<p>1. Tas til orientering.</p> <p>2. Tas til etterretning: <i>Gaiastova AS har avholdt og informert i møte i Sameiet Gaiastova leiligheter, samt orientert styreleder/velforening særskilt. Ellers er de fleste som er berørt eiere av fritidseiendommer og bosatt andre steder, slik at åpne møter oa ikke anses hensiktsmessig i denne saken.</i></p>
<p>3. <u>Hensyn til miljø og landskap. Fortetting med kvalitet:</u> Påpeker viktighet av at fortetting i eksisterende hytteområder gjøres med kvalitet. Fremholder Regional planstrategi 2016-2020 mht at fortetting av eksisterende hytteområder kan være bærekraftig da arealforbruk til grunn og infrastruktur totalt sett blir mindre enn for nye felt.</p> <p>4. Viser til veileder T-1450, bl.a. «..søke å ivareta de opprinnelige områders preg og kvaliteter, unngå å avskjære eksisterende områder for turområder (...) eller å bygge ut disse områdene».</p> <p>5. Oppfordrer til å ivareta grønnstrukturen i området ved å beholde bekk åpen og regulere friområde/vegetasjonsskjerm langs denne.</p> <p>6. Det bør i tillegg tas særlige hensyn til sti- og løypenettet, bevare utsikt, god terrengforming og terrengtilpasning, begrense «fotavtrykket» i marka mest</p>	<p>3. Tas til orientering. <i>Kfr kommentar til merknaden fra fylkesmannen over.</i></p> <p>4. Tas til etterretning: <i>Planlagt bebyggelse vil harmonere med omkringliggende bebyggelse, som består både av leilighetsbygg av varierende størrelse og enkelthytter på større tomter. Området kan ikke ses som et aktuelt eller viktig turområde, gitt Hafjell/Øyerfjellets kvaliteter og omfattende tilbud mht dette i umiddelbar nærhet.</i></p> <p>5. Tas til orientering. <i>Kfr kommentar til fylkesmannens merknad over, pkt 4.</i></p> <p>6. Tas til etterretning: <i>Det blir utarbeidet 3d-modell for vurdering av utsikt / innsyn både i nær- og fjernvirkning.</i></p>

<p>mulig, bevare eksisterende vegetasjon og tilbakelegge vegetasjon som må fjernes.</p> <p>7. Anbefaler å bruke tverrfaglig kompetanse i planleggingen.</p>	<p><i>Reguleringsbestemmelser vil stille krav til bevaring og håndtering av vegetasjon mv.</i></p> <p>7. Tas til etterretning: <i>Forslagstiller benytter nødvendig fagkompetanse med vegplanleggere, vannhåndteringseksperise, geoteknisk kompetanse, landskapsarkitekt mv etter behov.</i></p>
<p>8. <u>Vannmiljø / overvannshåndtering:</u> Påpeker bekken gjennom planområdets søndre del, går ut fra at denne skal beholdes åpen. Frarådes å lukke bekker av hensyn til flomproblematikk og biologiske forhold. Hvis det ikke foreligger flomsoneberegninger skal det i reguleringsplanen avsettes en hensynssone for flom med minimum 20 m til hver side av bekkeløpet, med bestemmelser om bevaring av vegetasjon mm.</p> <p>9. Dersom det planlegges kryssing av bekken krever dette videre utredninger slik at denne dimensjoneres riktig, inkludert særskilte hensyn til bekkens kantsone og vassdragsmiljø.</p> <p>10. Hvis bekken lukkes må det påregnes en behandling etter Vannressursloven med tilhørende konsesjonsbehandling</p>	<p>8. Tas til etterretning: <i>Det vises til kommentar til merknaden fra fylkesmannen over, pkt 4 og 7. Økt avrenningshastighet og vannføring/nedslagsfelt for bekken blir beregnet, som grunnlag for dimensjonering.</i></p> <p>9. Tas til etterretning: <i>Planbestemmelser stiller krav om dimensjonering etter TEK17/200-årsflom med klimapåslag.</i></p> <p>10. Tas til orientering. <i>Bekken skal ikke lukkes, men sikres ift flom og trolig legges noe om i nedre del av planområdet.</i></p>
<p>11. <u>Kulturarv:</u> Opplyser at man ut ikke har kjennskap til konflikt med kulturminner, men vil minne om meldeplikten etter kulturminnelovens § 8 og angir en ordlyd ift dette som bes tatt inn i planbestemmelsene.</p>	<p>11. Tas til etterretning. <i>Følgende ordlyd tas inn i planbestemmelsene som retningslinje: Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.</i></p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>3 / Norges vassdrags- og energidirektorat NVE</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<p>1. NVE's generelle innspill:            Krav til planlegging mht flom erosjon og skred, tiltak i vassdrag mv.            Sjekkliste for reg. plan ift NVE's forvaltningsområder.</p>	<p>1. Tas til orientering:  <i>Det vises til kommentarene til fylkesmannens og fylkeskommunens merknader ovenfor.</i>  <i>Videre vil området bli undersøkt i NVE Atlas ift skredutsatte områder. Dokumentasjon tas med i planbeskrivelsen.</i>  <i>Sjekkliste gjennomgås ved planarbeidelsen.</i></p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>4 / Statens vegvesen</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<p>1. Påpeker at planområdet ikke berører fylkesveg direkte, og at det med sine få enheter ikke vil få vesentlig betydning for overordnet vegnett inkludert fylkesveg.</p>	<p>1. Tas til etterretning.</p>
<p>2. Har ingen merknader til planprogrammet.</p>	<p>2. Tas til orientering.</p>
<p>3. Ber om at trafiksikkerhet vektlegges i løsningene i planen, herunder sørge for at trygge, funksjonelle og godt vedlikeholdte gangforbindelser som kan brukes hele året. Antar at det er behov for snarveger gjennom området på grunn av sentral beliggenhet ift Gaiastova. Mener det må settes rekkefølgebestemmelser som sikrer at slik infrastruktur blir opparbeidet.</p>	<p>3. Tas til etterretning:  <i>Konsekvenser ift trafikk vurderes og beskrives, inkl evt tiltak. Trafiksikkerhet og evt behov for tiltak ift dette, snarveger mv vurderes. Evt nødvendige tiltak innarbeides i plan.</i>  <i>Rekkefølgekrav vurderes hvis det avdekkes aktuelle tiltak.</i></p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>5 / Lillehammer regionbrannvesen</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<p>1. Minner om at adkomst skal være iht pbl. §27-4, og brannvesenets veileder «Tilrettelegging for slokke- og innsatsmannskaper.»</p>	<p>1. Tas til etterretning.  <i>Adkomst mv vil bli planlagt iht dette.</i></p>
<p>2. Minner om at det skal være tilgang til slokkevann iht Tek.10 § 11-17 / pbl §27-1. Ber om at det monteres hydranter.</p>	<p>2. Tas til etterretning:  <i>Det er offentlig vannforsyning ved området, som vil bli tilknyttet dette. Hydranter mv. planlegges ifbm detaljprosjektering / byggesak etter at reg. plan er vedtatt.</i></p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>6 / Sameiet Gaiastova Leiligheter (21 stk)</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<b>1. Fra Sameiet ved styreleder:</b>	
a) Opplyser at tiltakshaver Gaiastova AS har meddelt at planene er nedjustert til 8 bygninger med 2 leiligheter i hver.	a) Tas til orientering. <i>Planene blir nedjustert ift dette, da det var varslet bygninger i to etasjer med 4 i leiligheter hver.</i>
b) Anfører at høringsfristen er for kort, da varslet er sendt til sameiet ved forretningsfører og ikke enkeltvis til direkte til seksjonseiere i sameiet. Styret har likevel videresendt varslet til samtlige, man understreker at man således har hatt meget begrenset til evaluering.	b) Tas til orientering. <i>Det er normal prosedyre å sende til oppgitte adresser for sameiet som står i matrikkel. Navn på seksjonseiere forelås ikke i naboliste ved oppstart, der Sameiet Gaiastova leiligheter kun var oppført med adresse v/Knut Ramstad, postboks 482 Brakerøya, 3002 Drammen. Det bemerkes også at det siden det er samtidig høring av planprogram er satt opp 6 ukers frist, som er lenger enn normalt ift vanlig varsling av oppstart.</i>
c) Anfører at en del av det arealet som omfattes av varselet tilhører Hafjelltoppen velforening og at foreningen derfor bør fremlegge varselet for sine medlemmer. Med henvisning til at Hafjelltoppen velforening ikke har fremlagt saken for sine medlemmer og at det er for kort tid for sameiets medlemmer til å vurdere saken henstilles tiltakshaver om å sette en betydelig lenger frist. Henstiller også kommunen om ikke å behandle saken før seksjonseiere og medlemmene i velforeningen har hatt mulighet til å uttale seg.	c) Tas til orientering. <i>Varsel er sendt Hafjelltoppen velforening som har vurdert saken (kfr merknad 7). Vi er ikke kjent med hvordan velforeningen har diskutert saken med sine medlemmer, men antar dette må være velforeningens ansvar. Varsling og frist er iht plan- og bygningslovens krav og vanlig prosedyre. Vi antar da at saken vil bli behandlet på vanlig måte, noe som medfører at planen vil bli sendt på høring etter 1-gangbehandling i Planutvalget. Alle vil da ha anledning til å uttale seg til det konkrete planforslaget med alle detaljer, beskrivelse og konsekvensutredning.</i>
d) <u>Prinsipalt standpunkt til varselet:</u> Man motsetter seg at området omreguleres med følgende argumenter:  - Området ligger i et allerede sterkt utbygget område og utgjør en grønn lunge.  - Øvre del av tomten benyttes til friluftsområde, bl.a. lekeområde for barn.	d) Tas til orientering / etterretning:  - At området allerede er sterkt utbygget anses ikke som et argument mot fortetting. Tvert om er det en forventning hos overordnede myndigheter ift at fortetting gir bedre utnytting av eksisterende infrastruktur i motsetning til å benytte nye områder (kfr bl.a. merknad 2 fra fylkeskommunen). - Det aktuelle området eies av forslagsstiller og er i dag regulert til friområde. Oss bekjent foreligger det ingen avtale om at dette arealet skal brukes som friluftsområde av andre, selv om det ligger

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utbygging vil hindre sol og lys til store deler av sameiet.</li>   <li>- Utbygging vil gi sterk merbelastning på det eksisterende vegnett, med økt trafikkfare.</li>   <li>- Utbygging vil kreve flere parkeringsplasser, viser til at det ved største ferieperioder er vanskeligheter for beboere ift å finne plass til sine biler.</li> </ul>	<p><i>nært inntil sameiets eiendom. Samtidig kan det understrekes at sameiet ligger i umiddelbar nærhet til det svært omfattende friluftslivstilbudet med både ikke tilrettelagte skogs- og naturområder, samt løyper/stier, alpinanlegg oa, dvs også i direkte tilknytning til Øyerfjellet med sitt meget omfattende tilbud ift friluftsliv. Vi kan ikke se at det kan kreves at forslagsstiller skal stille dette arealet til disposisjon for bruk til friluftaktiviteter for sameiet eller andre eiere av fritidsboliger i nærheten.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Hvorvidt utbyggingen vil få betydning for sol- og lysforhold for sameiet eller andre naboer vil bli vurdert og vist i 3D-modell, kfr planprogrammet. En vil tilstrebe en utforming og plassering av bygninger slik at dette i størst mulig grad unngås. Byggeområdet ligger i et terreng lavere enn bebyggelsen i sameiet og det planlegges nå bygninger i kun en etasje.</i></li> <li>- <i>Som nevnt under pkt 1a over planlegges det for 16 leiligheter. Dette kan ikke sies å gi «sterk merbelastning på vegnettet» slik at trafiksikkerheten vesentlig forringes. Dette vil bli nærmere omtalt i planen, kfr planprogrammet. Det vises også til merknad 4 fra Statens vegvesen over, pkt 1.</i></li> <li>- <i>Når det gjelder parkering vil det bli innregulert parkeringsarealer på byggeområdet, all parkering skal skje innenfor området. Parkeringsforholdene ellers i området vil således ikke bli påvirket.</i></li> </ul>
<p>e) <u>Subsidiært standpunkt til varselet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ber dersom omregulering tillates om at utbygging kun kan skje på følgende vilkår:</li>   <li>- Kun utbygging nedenfor kote 920.</li>   <li>- Maksimal mønehøyde settes til 6 meter.</li>   <li>- Torvtak.</li> <li>- Begrense utbygging slik at lekeområde for barn blir beholdt.</li>   <li>- Utbygger må pålegges å opparbeide en</li> </ul>	<p>e) Tas til orientering / etterretning:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Utbygging vil bli utformet og dokumentert med 3d-modell etc som vil vise påvirkning av lys/solforhold, utsikt mv. Naboer og andre vil da kunne uttale seg ift dette ved offentlig ettersyn. Kfr også strekpunkt 3 i pkt d over.</i></li> <li>- <i>Bygging i en etasje vil normalt gi mønehøyde ca 6m. Endelig mønehøyde vil fremgå av det materialet til offentlig ettersyn.</i></li> <li>- <i>Torvtak vil bli vurdert.</i></li> <li>- <i>Endelig plan vil vise hvilke arealer som evt kan beholdes. Det vises ellers til pkt d strekpunkt 2 over.</i></li> <li>- <i>I prosjektet skal all parkering skje på egen</i></li> </ul>



<p>fast parkeringsplass som sikrer seksjonseierne i Sameiet Gaiastova leiligheter parkering iht deres tinglyste rett, samt at parkeringsmulighetene for de nye enhetene må avklares. Anbefaler at parkeringsplasser til nye boenheter legges til plassen ved Gaiastova, og at dette områder derfor utvides.</p> <p>- Ny veg over Lunnstadmyra må vurderes på grunn av økt trafikk.</p> <p>- Oppfatter at tomten / eiendom 155/273 ikke har noen vegrett og at adkomst vil måtte gå over Hafjelltoppen velforenings grunn. Vegplassering over dette området må avklares.</p>	<p><i>grunn, slik at parkeringsforholdene ellers ikke påvirkes. Vi kan ellers ikke se noen sammenheng mellom innholdet i denne plan og parkeringsrettigheter for sameiet Gaiastova leiligheter.</i></p> <p><i>- Bygging av 16 enheter kan ikke sies å gi merbelastning som gjør det rimelig å pålegge dette prosjektet ansvar for ny veg over Lunnstadmyra. Kfr pkt d, strekpunkt 4 over.</i></p> <p><i>- Vegplassering, dvs plassering av adkomster fra Lunnstadmyrvegen inn på byggeområdet vil fremgå av planen. Avtaler om bruk av grunn til dette vil bli avklart mellom partene, enten før planvedtak eller som følge av dette. Vi regner med at forslagsstiller vil ta kontakt med Hafjelltoppen velforening når detaljtegninger foreligger.</i></p>
<p><b>2. Fra enkelte seksjonseiere:</b></p>	
<p><u>Eva Beate Borge:</u> Fremholder at friområdet i den ellers tette bebyggelsen er noe av det som gjør Hafjelltoppen flott. Påpeker / spør om de samme forhold som nevnt under styrets merknad over.</p>	<p><i>- Kfr kommentarene til styrets merknad over.</i></p>
<p><u>Lunnstadmyrvegen 120 Jarl André Vethe:</u> Er sterkt imot planene fordi dette er en nødvendig lunge foran leilighetene i sameiet, av samme grunn som anført i styrets merknad. Fremholder ellers samme synspunkter som styret.</p>	<p><i>- Kfr kommentarene til styrets merknad over.</i></p>
<p><u>Lunnstadmyrvegen 140 Aud og Børre Stensvold:</u> Ønsker å beholde området som friområde. Opplyser at men tilbringer mye tid i området både sommer og spesielt vinter, uttrykker glede over å ha stedet og framhever blant mye annet positivt ved området utsikt fra terrassen som verdifull. Anser seg like mye som fastboende som turister. Fremhever områdets kvalitet og ønsker gjerne mye folk og aktivitet i området, men ikke høye bygninger tett innpå leiligheten som tar bort sol og utsikt. Anser også at området gir tumleplass</p>	<p><i>- Det planlegges ikke høye bygninger, men bygninger i en etasje.</i></p> <p><i>- Alle berørte vil få anledning til å uttale seg til detaljplanene ved offentlig ettersyn.</i></p> <p><i>- Vi kjenner ikke til interne forhold i Hafjelltoppen velforening.</i></p> <p><i>- Kfr ellers kommentarene til styrets merknad over.</i></p>

<p>for både seg selv og yngre. Håper vedr saksgangen at alle berørte blir fullt opplyst om endringene. Hevder avslutningsvis at Hafjelltoppen velforenings styre ikke er representativt for medlemmene.</p>	
<p><u>Lunnstadmyrvegen 148 Jorunn Myren og Helge Stenstvedt:</u> Uttrykker tvil mht varslingsbrevet / møter og informasjon og hva som gjelder / og hva som skal bygges / hva man skal ta stilling til.</p> <p>Påpeker at det er uheldig med både nattklubb og utleieleiligheter i nærheten, med alkoholpåvirkede gjester og risiko ift dette i kaldt vær mv.</p> <p>Fremholder ellers området verdi som leke- og friluftsområde spesielt, samt fremfører de samme forhold som styret.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Det presiseres at saken gjelder varsel om oppstart og at endelig plan blir utarbeidet senere, hensikten med varsling er å informere, samt få inn evt merknader av betydning for planarbeidet. Dette innebærer at konkrete detaljplaner ikke foreligger ved oppstart. Varslingsbrevet antydnet inntil 10 bygg i to etasjer. Etter utsendelse av varslet ble det arbeidet videre med planene og etter dialog med flere involverte fant forslagsstiller det riktig må redusere til bygninger i en etasje. Dette er kommunisert til de involverte av forslagsstiller i møter og brev. Innvendinger mht høyde på bebyggelse mv er således tatt til følge. Dette er en naturlig del av planleggingen, og endelig plan med detaljkart, bestemmelser og beskrivelse med konsekvensutredning iht planprogram vil bli sendt til offentlig ettersyn.</i></li> <li>- <i>Forhold omkring drift av servering, eventuelt alkoholforbruk i private enheter, utleieenheter, hotell og bevertning er ikke en del av reguleringsprosessen.</i></li> <li>- <i>Kfr ellers kommentarene til styrets merknad.</i></li> </ul>
<p><u>Lunnstadmyrvegen 150 Irene Drøsdal og Håvard Gulbrandsen:</u> Fremfører de samme forhold som styret. Påpeker i tillegg at det ble gitt dispensasjon til utskillelse av tomten til sameiet med en mulig begrunnelse i tilstøtende friareal.</p>	
<p><u>Lunnstadmyrvegen 158 Arne Trond Klemsdal:</u> <u>Lunnstadmyrvegen 174 Geir Fredriksen:</u> <u>Lunnstadmyrvegen 210 Fredrik Unnar Aarsæther og Margrethe Klokk:</u> <u>Lunnstadmyrvegen 104 Kirsten Bugge Thorkildsen:</u> Fremfører i prinsippet det samme som Drøsdal/Gulbrandsen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Vi kjenner ikke bakgrunnen for nevnte dispensasjonssak.</i></li> <li>- <i>Kfr ellers kommentarene til styrets merknad mht fortetting, fylkeskommunens merknad mv.</i></li> </ul>

<p><u>Lunnstadmyrvegen 154 Lillan og Tom Wittenberg:</u>  <u>Lunnstadmyrvegen 162 Elisabeth Røkke Steen og Jon A Steen:</u>  <u>Lunnstadmyrvegen 218 Ingrid Charlotte Kongerud:</u>  <u>Lunnstadmyrvegen 108 Tor Inge Hjemdal:</u>  <u>Lunnstadmyrvegen 114 Odd-Geir Elvseth:</u>  <u>Lunnstadmyrvegen 142 Line og Ingvil Schau Ystgaard:</u>  <u>Lunnstadmyrvegen 170 Kari Bekkelund Hole og Knut Are Hole:</u>  <u>Lunnstadmyrvegen 176 Inga Marie Frøysa og Svein Jarle Hole:</u>  <u>Lunnstadmyrvegen 188 Karin og Roar Kulvik:</u>  <u>Lunnstadmyrvegen 222 Kari Røng:</u>  <u>Lunnstadmyrvegen 160 Trude Dietrichson:</u></p> <p>Fremfører de samme forhold som styret.</p>	<p>- Kfr kommentarene til styrets merknad.</p>
---	--

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>7 / Hafjelltoppen Velforening v styreleder</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<p>1. Vil på det sterkeste motsette seg enhver omdisponering av egen tomtegrunn til byggeområde for leiligheter.</p>	<p>1. Tas til orientering.  <i>Utgangspunktet er at byggeområdet er på forslagsstillers grunn. Det vil imidlertid trolig være ønskelig med adkomster til byggeområdet over grunn tilhørende velforeningen. Forslag til dette vil fremgå av planen. Avtaler om bruk av grunn til dette vil bli avklart mellom partene, enten før planvedtak eller som følge av dette. Vi regner med at forslagsstiller vil ta kontakt med Hafjelltoppen velforening når detaljtegninger foreligger</i></p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>8 / Hafjelltoppen Velforening v forretningsfører</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<p>1. Ber om utsatt frist på grunn av behov for tid til avklaringer internt i foreningen.</p>	<p>1. <i>Besvart av Structor med at oppsatt frist er ønskelig å beholde ift framdrift. Det bemerkes også at det siden det er samtidig høring av planprogram er satt opp 6 ukers frist, som er lenger enn normalt ift vanlig varsling av oppstart.</i></p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>9 / Astrid og Morten Christensen, Kringelåsvegen 2 (155/208)</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Påpeker eksisterende trafikkproblemer i område ved trafikk til og fra Gaiastova i tillegg til trafikk til og fra hytter / leiligheter, og at disse problemene vil bli forsterket ved utbyggingen.	1. Tas til etterretning. <i>Konsekvenser ift trafikk ifbm de planlagte 16 boenhetene vil bli utredet/beskrevet, kfr planprogrammet.</i>
2. Påpeker at det er få friområder igjen da området er tettbygd og at det er vanskelig å bevege seg rundt i området på vinterstid.	2. Tas til orientering. <i>Planområdet med omgivelser ligger i umiddelbar nærhet til det svært omfattende friluftslivstilbudet i området med både ikke tilrettelagte skogs- og naturområder, samt løyper/stier, alpinanlegg oa, dvs også i direkte tilknytning til Øyerfjellet med sitt meget omfattende tilbud ift friluftsliv. Vi går ut fra at innsenderen mener forhold for gående på vegnettet i området. De trafikale konsekvensene av tiltaket vil bli utredet og evt avbøtende tiltak ift dette blir vurdert.</i>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>10 / Gunnar Krogsvæen, Kringelåsvegen 56</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Sier seg enig i merknad fra Bjørn Hanestad (se nedenfor).	1. -

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>11 / Erling Elsrud, Kringelåsvegen 25</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. I all hovedsak samme som merknad nr. 6 fra styret i Sameiet Gaiastova leiligheter.	1. Se kommentarer til merknad nr. 6.

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>12 / Bjørn Hanestad, Lunnstadmyrvegen 30</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Påpeker at varsel bare er sendt til Hafjelltoppen velforening og ikke alle medlemmene.	1. Tas til orientering: <i>Lunnstadmyrvegen 30 ligger ca 500 m unna planområdet med mange eiendommer imellom. Det er vanlig prosedyre å varsle direkte de som er naboer og gjenboere, samt velforeninger og liknende, samt annonser i avis.</i>
2. Påpeker at Hafjelltoppen velforening har valgt ikke å videresende varslingen til sine medlemmer.	2. Tas til orientering.
3. Er imot omregulering med de samme argumenter som styret i Sameiet Gaiastova leiligheter og andre mht bruk som friområde, trafikale problemer, parkering mv.	3. Tas til orientering: <i>Se kommentarer til merknad nr. 6 og andre.</i>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>13 / Inger Christine og Sverre Steen, Midtåsvegen 2D</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Fremfører de samme forhold som styret i Sameiet Gaiastova leiligheter, samt at utleieenheter genererer en større total belastning for nærliggende bebyggelse.	1. Tas til orientering: <i>Se kommentarer til merknad nr. 6.</i>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>14 / Bengt Almgren, Styreformann Sameiet Midtåsvegen 2-4-6</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Oversender brev pva sameiet i samarbeid med Signe og Kjell Solberg, kfr merknad nr, 17.	1. <i>Kfr merknad nr. 17.</i>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>15 / Truls Petter Ambjørnsen, Midtåsvegen 6c</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Fremfører de samme forhold som styret i Sameiet Gaiastova leiligheter	1. Tas til orientering: <i>Se kommentarer til merknad nr. 6.</i>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>16 / Ronny Granli</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Ber om tall som underbygger behovet for styrking av driften av Gaiastova, statistikk over utleiebelegget fra desember til april.	1. Tas til orientering: <i>Vi antar at slike opplysninger ikke vedkommer reguleringsaken direkte. Det er liten tvil om at Hafjellområdet trenger økt antall utleiesenger i sesongen for å styrke driften av alpinanlegget, serveringssteder, forretninger mv.</i>
2. Mistenker at det ønskes regulert flest mulig leiligheter for salg for å maksimere egen profitt. Ber om opplysninger om fordeling mellom utleie- og fritidsboliger, samt plassering / fordeling av disse på området.	2. Tas til orientering: <i>Det planlegges kun for utleieleiligheter.</i>
3. Spør om adkomst bør være fra Kringelåsvegen.	3. Tas til etterretning: <i>Vil bli vurdert.</i>
4. Spør om det er tenkt et skille mot hytteområdene omkring (påpeker vegetasjon som ble fjernet i 2014). Ønsker beplantning, samt at eksisterende vegetasjon ellers bør beholdes.	4. Tas til etterretning: <i>Vil bli vurdert i detaljplanleggingen.</i>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>17 / Signe og Kjell Solberg</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Påpeker at antall boenheter som er varslet er for stort ift tilgjengelig areal, samt at forslagsstiller ikke eier hele planområdet.	1. Tas til etterretning: <i>Planene blir nedjustert ift dette, da det var varslet bygninger i to etasjer med 4 i leiligheter hver. Det planlegges nå for 16 boenheter.</i>
2. Påpeker at adkomst fra Lunnstadmyrvegen vil være uheldig pga stor kjørefart her.	2. Tas til orientering: <i>Plassering og utforming av adkomster vil bli vurdert i detaljplanleggingen.</i>
3. Viser til at planprogrammet på side 6 indikerer overføring av friområde til velforeningen.	3. <i>Vi kan ikke se at dette er indikert.</i>
4. Påpeker at Gaiastova AS har muligheter til å bygge nye leiligheter andre steder på sin eiendom, f.eks. i 3 etasjer med mønehøyde på 14m.	4. Tas til etterretning: <i>Forslagsstiller ser ikke dette som en relevant mulighet som har noen relevans ift den utbyggingen som nå planlegges. Planrådgiver vil kommentere dette nærmere i plan/konsekvensutredning ift definering av 0-alternativ.</i>

5. Om utført og vedtatt utbygging på Hafjelltoppen, fremtidsscenario, Vikinggruppen, veg over Lunnstadmyra mv: Fremlegger tall der en ser for seg en stor bygningsmasse i området på 60-70 000 m<sup>2</sup> BRA iht gjeldende planer. Fremholder at omreguleringen av planområdet vil innebære en stor netto økning i trafikken, langt mer enn bebyggelse med vanlig hyttebebyggelse. Videre at Nysetervegen burde gjenåpnes på vinteren, samt at ny veg over Lunnstadmyra må kreves.

5. Tas til orientering:

*Det planlegges her for 16 nye boenheter, anslagsvis 12-1300 m<sup>2</sup> BYA. En kan ikke se at 16 boenheter gir en vesentlig (eller stor netto) økning i trafikken i området, spesielt sett ift de tall som fremholdes i merknaden. Kfr også merknad nr. 4 fra Statens vegvesen.*

*Trafikale virkninger av planforslaget vil bli vurdert sammen med evt avbøtende tiltak. En kan ikke se at veg over Lunnstadmyra kan være et avbøtende tiltak som alene kan utløses av denne plan.*

*Kfr også kommentarene til merknad nr. 6 over, der disse problemstillingene er omtalt.*