

Dato 16.10.2018

Structor Lillehammer AS  
Fåberggata 116  
2615 Lillehammer

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

Til:	Øyer kommune v Bente Moringen
Kopi:	
Fra:	Structor Lillehammer v/ Tor Christensen
Oppdrag:	16056 Endring reg. plan Hafjell Søndre (Panorama)
Vedr:	<b>Beskrivelse av forslag til endring av plan</b>

På vegne av Hafjell Panorama Hytteeierforening fremmes forslag til endring av reguleringsplan Hafjell søndre (Hafjell Panorama).

## Orientering

Hensikten med planforslaget er å justere reguleringsbestemmelsene slik at disse blir i tråd med prinsippene i øvrige reguleringsplaner for fritidsbebyggelse i området. Dette vil innebære at grad av utnytting i praksis vil noe økt.

Oppstart ble drøftet med kommunen i møte den 4.10.2017 og varsling av oppstart ble sendt ut 9.11/13.11. Det ble holdt et drøftingsmøte/oppstartsmøte med kommunen den 13.12.2017.

Etter varsling av oppstart er det ikke mottatt merknader med vesentlig betydning for planforslaget. Noen hytteeiere har meddelt ønsker om deling av tomter, omregulering av friarealer mv. Dette er imidlertid ikke tema i dette endringsforslaget og merkandene/henvendelsene er besvart med at slike spørsmål må tas gjennom et eventuelt eget forslag til planendring/omregulering senere.

Gjeldende plan er vedtatt etter gammel planlov / gamle tegneregler og er ikke digital. Kommunen har derfor krevd at denne skal digitaliseres og oppdateres iht den gjeldende plan og bygningsloven med forskrifter og tegneregler for å kunne inngå i behandlingen. Samtidig har Øyer kommune ønsket å foreta noen små planjusteringer for å tilpasse til faktisk situasjon / arealbruk.

## Konsekvensutredning/Planprogram

Reguleringen skjer med utgangspunkt i gjeldende plan og kommunedelplan. Det er ikke foreslått endringer som i vesentlig grad kan anses å påvirke planens funksjon/ hensikt ift miljø og samfunn. I møte med Øyer kommune er det ansett at planforslaget ikke omfattes av Forskrift om konsekvensutredninger og det er ikke utarbeidet planprogram etter pbl § 12-9.

## Gjeldende planer

Gjeldende plan 103 Hafjell søndre (Hafjell Panorama) ble vedtatt av kommunestyret 25.10.1990 og det ble foretatt en revisjon av planbestemmelsene vedtatt i Planutvalget den 1.11.2004. Området er vist som nåværende fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Øyer sør, vedtatt 2007.

## Hva som endres

### 1. Reguleringsbestemmelsene foreslås endret vedr fritidsbebyggelse.

Gjeldende plans § 6 og 7 lyder:

- |     |   |
|-----|---|
| § 6 | På den enkelte hyttetomt tillates oppført 3 bygninger - hytte, anneks/uthus og garasje - med et samlet bruksareal (BRA) på maksimalt 155 kvm, i tillegg tillates oppført 15.5 kvm overbygget areal. Evt. terrasse uten takoverbygg skal ikke overskride 30 % av bygningens bruksareal. Anneks og uthus kan ha et bruksareal på maksimalt 30 kvm, garasje maksimalt 40 kvm. Eventuelle måleverdige rom i kjeller, med unntak av garasjerom, beregnes i hht. ”Teknisk forskrift”.   |
| § 7 | Hyttene kan oppføres med en maksimal mønehøyde på 5,50 m og en maksimal gesimshøyde på 2,85 m over ferdig murkroner. Alle bygninger skal oppføres med saltak med helning mellom 22 og 30 grader, helst 26.5 grader (1:2). Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir kontrastvirkning mot omgivelsene er ikke tillatt. Torv eller stein skal fortrinnsvis nyttes til taktekking. Ingen del av grunnmur, eller pilarer for terrasse, må være mer enn 1,0 m over ferdig planert terreng. Gjerdet tillates ikke oppført. Det kan gjøres unntak for sikringsgjerdet mot veg og ledegjerdet langs turveger og nedfartsløyper. |

Dette foreslås endret til (viktigste praktiske endringer merket med gult):

2.1 Områdene merket **BF** skal benyttes til fritidsbebyggelse.

På hver tomt kan det oppføres 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus/garasje, men kun en boenhet. **BYA skal ikke overstige 35% av tomtens areal, men samlet ikke over 240 m<sup>2</sup>. Av dette skal 36 m<sup>2</sup> utgjøre 2 parkeringsplasser på egen tomt, 36 m<sup>2</sup>, inntil 40 m<sup>2</sup> utgjøre anneks og inntil 40 m<sup>2</sup> utgjøre uthus/garasje.**

I tilknytning til den enkelte bygning kan det, i tillegg, uten at det inngår i BYA, oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30% av bygningens BYA.

Hyttene kan maksimalt ha **mønehøyde 5,65 m og gesimshøyde 3,20 m** over ferdig grunnmur. **Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,35 m og gesimshøyde 5,10 m.** Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA).

**På tomter der terrengforholdene ligger til rette for det skal det i tillegg bygges med sokkeletasje.** Maksimal mønehøyde er da 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m.

Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy.

**Evt sokkeletasjer skal ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørrmur av råkopp e.l. stein. Forblending med stående heller tillates ikke.**

Der det bygges med sokkeletasje tillates ikke oppstugu i tillegg.

Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 4,0m fra planert nivå i 1.etasje ved bygning. Ved bruk av m steinmurer / støttemurer til skjærings- og fyllingshøyder skal disse ikke være høyere enn 1,5 m. Kommunen kan ved skjønn tillate større skjæringer og fyllinger i utfordrende terreng. Bygninger skal ha saltak eller skråtak mellom 22 og 35 grader. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Reflekterende materialer og lyse eller skarpe farger som gir stor kontrast mot omgivelsene tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger med unntak av hvit. Torv, skifer og tre kan benyttes som taktekking.

Ift. bestemmelser om maksimal grunnmurshøyde angis møne- og gesimshøyde fra et punkt 30 cm under overkant ferdig innvendig golv. På byggeområder hvor det tillates sokkelløsning angis møne- og gesimshøyde fra planert terreng i sokkelfasaden.

## **Virkinger:**

Den foreslåtte endringen vil bringe bestemmelsene på linje med de øvrige, nyere planene i Hafjellområdet. Bygningsstørrelse endres fra maksimalt BRA (Bruksareal) 155 m<sup>2</sup>, til BYA (Bebyggingsareal) 240 m<sup>2</sup>. I BYA skal parkeringsareal til 2 biler regnes med, totalt 18 m<sup>2</sup>, dvs at netto BYA blir ca 200 m<sup>2</sup>.

Dette vil i praksis / i prinsippet kunne innebære at de som har en bygning på 155 m<sup>2</sup> i en etasje kan utvide denne til 200 m<sup>2</sup>, mens en som har en bygning på BRA 155 mm<sup>2</sup> over to plan (dvs med sokkel) kan utvide denne til 200 m<sup>2</sup> på hvert plan, dvs omtrentlig en BRA på 400m<sup>2</sup>.

Dette vil kunne gi en betydelig forskjell i faktisk bruksareal på den enkelte tomt, men samtidig åpne for en mer helhetlig utforming av bebyggelsen rent visuelt og bedre tilpasning til skrånende terreng ved bruk av sokkel.

## 2. Reguleringsbestemmelsene / formålene i planen endres, dvs oppdateres iht ny gjeldende plan- og bygningslov / tegneregler

Gjeldende plan har formål som ikke lenger finnes i ny lov. Det er derfor foretatt justeringer av dette, uten at faktisk bruk skal endres. Eksempelvis er da betegnelsene på formål justert slik:

Gjeldende plan	Nytt forslag	
Hytter/Turisme	Pbl 12-5.1 Fritidsbebyggelse	
Turistbebyggelse	- Utgår	Omregulert i egen plan
Friområder	Pbl 12-5.5 Friluftsmål (LNF)	
Felles turområde	Pbl 12-5.3 Grønnstruktur, Friområde	
Høyspentlinje	Pbl 12-6 Hensynssone høyspenningssanlegg	
Turløype, ski og alpinløype	Pbl 12-5.1 Skiløypetrasé	

### **Virkninger:**

En kan ikke se at dette har noen virkning i praksis.

## 3. Mindre tilpasninger til faktisk situasjon mv

I tillegg til ovennevnte er det foretatt noen justeringer iht tidligere gitte dispensasjoner / tillatelser til tomtedeling, seksjonering mv, slik at ny plan er i overensstemmelse med dette, samt at grunnlagskart er oppdatert.

I tillegg er det tatt inn oppdaterte bestemmelser om overvannshåndtering / tiltak mot økt avrenningshastighet mv, iht dagens krav mht. 200-årsflom med klimapåslag iht. TEK17.

### **Virkning:**

En kan ikke se at dette har noen virkning, annet enn at planen blir oppdatert iht tidligere gitte kommunale vedtak, samt at ny utbygging vil ha oppdaterte krav til overvannshåndtering.

Med vennlig hilsen

**Tor Christensen**

Structor Lillehammer AS