

Dato 28.6.2018

Structor Lillehammer AS  
Fåberggata 116  
2615 Lillehammer

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

Til:	Øyer kommune v Bente Moringen
Kopi:	Hafjell Alpinsenter AS v Rolv Blakar
Fra:	Tor Christensen
Oppdrag:	<b>DETALJREGULERING SERVERINGSSTED VED GAIALØYPA</b>
Vedr:	<b>MERKNADER ETTER VARSLING AV OPPSTART</b>

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

Varsling av oppstart ble sendt ut den 22.5.2018 med uttalelsesfrist ila 4 uker etter at varsel ble mottatt, dvs 20.6.2018.

Det er pr. 28.6 kommet inn 8 merknader. Innholdet i merknadene er kort referert nedenfor, med forslag til behandling/håndtering videre i planprosessen.

Innkomne merknader:

Nr	Fra	Kommentar
1	Fylkesmannen i Oppland	
2	Oppland fylkeskommune	
3	Statens vegvesen	
4	NVE	
5	Pål S Amundsen	
6	Kjell Solberg	
7	Celina Anker-Rasch	
8	Helge Stenstvedt	

### **Oppsummering ift vurdering av merknadene:**

1. Fylkesmannen har ikke inngitt noen merknad.  
Fylkeskommunen fremholder en del forhold som bør ivaretas, og som forslagsstiller vil ta til følge.
2. Statens vegvesen opplyser at de ikke har vesentlige merknader til saken, men ber om at trafiksikkerhet vektlegges.
3. Merknader fra 4 naboer påpeker at trafikkforholdene i Lunnstadmyrvegen er problematiske og at ny veg over Lunnstadmyra iht reg. plan bør bygges. Konsekvensene av evt økt trafikk vil bli vurdert og beskrevet i planforslaget.

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>1 / Fylkesmannen i Oppland</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<p>1. <u>KU-plikt</u>: Tar til etterretning av Øyer kommune i oppstartsmøte konkluderer med at KU-plikt ikke utløses, men minner om pbl §4-2 og at planbeskrivelsen må gjøre rede for planens hovedinnhold og virkninger, samt forholdet til rammer og retningslinjer.</p>	<p>1. Tas til etterretning, <i>planbeskrivelsen redegjør for aktuelle forhold.</i></p>
<p>2. Viser til planoppland.no og forventer at nasjonale interesser omtalt i planskjema og FM's forventninger til kommunal planlegging, kap 1,2 og 3 blir fulgt opp.</p>	<p>2. Tas til etterretning. <i>Følges opp.</i></p>
<p>3. <u>Miljøfaglig innspill</u>: Fremholder at tiltaket er planlagt i areal avsatt til «Annet byggeområde, eksisterende alpinanlegg, i et uutbygd fjellskogareal, delvis løsrevet fra eksisterende anlegg men samtidig ikke mer enn 200m fra nærmeste hyttebebyggelse og inntil alpinanlegget. Ønsker primært at et slikt tiltak blir knyttet til eksisterende bebyggelse og fortrinnsvis lenger nede. Når slik plassering likevel er valgt forventes det at landskaphensyn vektlegges spesielt, at utforming av bygget tilpasses omgivelsene på god måte og at vurdering av landskapsvirkning og miljøhensyn innarbeides i planbeskrivelsen.</p>	<p>3. Tas til etterretning. <i>Bebyggelsen beskrives og visualiseres og virkning for landskap beskrives.</i></p>
<p>4. <u>Oversendelse av data</u>: Ber om at SOSI og PDF sendes planHamar@statkart.no ved høring.</p>	<p>4. Tas til etterretning. <i>Data oversendes kommunen for videresending.</i></p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>2 / Oppland fylkeskommune</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
<p>1. <u>Konsekvensutredning</u> Støtter kommunens vurdering av at tiltaket vil kreve konsekvensutredning.</p>	<p>1. Tas til etterretning: <i>Kommunens vurdering er at det ikke er behov for planprogram eller melding, men at fravik fra gjeldende planbestemmelser skal konsekvensutredes gjennom planarbeidet og inngå i planbeskrivelsen. Dette vil bli utført som beskrevet.</i></p>
<p>2. <u>Om varslingen</u> Hevder at oppstartsvarselet er knapt og gir lite informasjon, viser til gjeldende reguleringsplanveileder for hva som kreves av et oppstartsvarsel.</p>	<p>2. Tas til orientering. <i>Vi mener at oppstartsvarselet gir den informasjon som er mulig på oppstartstidspunktet mht det som er krevd i nevnte veileder:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Det er anført hva overordnede planer sier om formål mv.</i></li> <li>• <i>Det er anført hva gjeldende reguleringsplan sier og hvordan denne tenkes endret.</i></li> <li>• <i>Avgrensning av planområdet er vist på kart i varselet (samt i sosi-fil som er oversendt fylkeskommunen ved varsling).</i></li> <li>• <i>Det er anført vurdering av om planen krever konsekvensutredning eller ikke.</i></li> <li>• <i>Det er opplyst om saksgang/mulighet for påvirkning (det er opplyst at planforslaget vil bli sendt på høring og at berørte da vil bli tilskrevet mv).</i></li> <li>• <i>I nevnte veileder er det også angitt at det bør opplyses om «opplegget for aktiv medvirkning». I denne planen er det ikke lagt opp til noen spesielle tiltak ut over normal varsling, utsendelse av plan på høring mv, da de fleste berørte er eiere av fritidsboliger som er bosatt andre steder, samt at planens omfang sammenliknet med mye annet er svært begrenset. Det anses ikke hensiktsmessig å opplyse om at åpne møter o.l. ikke vil bli avholdt.</i></li> <li>• <i>Det er også anført at det bør angis «hvor det kan hentes mer informasjon om planarbeidet». Siden det ikke finnes noen annen informasjon på varslingstidspunktet enn brevet og planavgrensningen er dette ikke mulig.</i></li> </ul> <p><i>Forslagsstiller merker seg fylkeskommunens kommentarer med tanke på senere plansaker.</i></p> <p><i>Det antas for øvrig at denne plansaken er av et</i></p>

	<p><i>såpass begrenset omfang at en framlegging i regionalt planforum ikke er ønskelig / hensiktsmessig hverken for forslagsstiller eller kommunen.</i></p>
<p>3. <u>Medvirkning:</u> Henstiller om at referat fra oppstartsmøte med kommunen blir vedlagt ved varsling i kommende plansaker.</p>	<p>3. Tas til etterretning. <i>Structor vil legge ved referat fra oppstartsmøte ved oversendelser i fremtiden.</i></p>
<p>4. <u>Arealbruk/næringsområde T3 i gjeldende plan:</u> Påpeker at det er et annet næringsområde i gjeldende plan og at forholdet til dette bør drøftes i konsekvensutredningen og i arbeidet med revisjon av kommunedelplan Øyer sør.</p>	<p>4. Tas til etterretning: <i>Forholdet til T3 vil bli drøftet i KU. Vi går ut fra at kommunen også vil vurdere dette gjennom kommunedelplanarbeidet.</i></p>
<p>5. <u>Adkomst:</u> Påpeker at utredning av adkomsten, detaljutforming av den, samt begrensninger knyttet til bruk må være en del av planmaterialet.</p>	<p>5. Tas til etterretning: <i>Ny adkomstveg fra Nysætervegen opp til serveringsstedet vil bli detaljprosjektert og vist i planen. Ifbm dette vil det bli planlagt oppsetting av vegbom.</i> <i>Adkomst fram til startpunktet for denne vegen vil bli via eksisterende adkomstveg forbi Gaiastova, dvs. Lunnstadmyrvegen. Serveringsstedets trafikkgenerering vil bestå i varelevering, nødvendig renovasjon og transport av ansatte. Det er grunn til å anta at varelevering og renovasjon i stor grad vil komme til å bli utført ved samme aktører som til Gaiastova med restaurant, overnatting og forretninger der. Det kan derfor antas at dette ikke vil generere særlig mange ekstra turer ift dagens bruk.</i> <i>Antall ansatte kan anslås til ca 4-8 personer, noe avhengig av trafikk i alpinanlegget. Transport av disse vil derfor heller ikke generere nevneverdig trafikkøkning ift dagens situasjon. Det vil ikke bli planlagt parkering for andre, eller satt av plass til dette. annen næring.</i> <i>Forholdene omkring dette vil bli nærmere vurdert og beskrevet i planen.</i> <i>Det er også kommet øvrige merknader mht bruken av Lunnstadmyrvegen, det samme som er anført her vil gjelde ift. disse.</i></p>
<p>6. <u>Arkitektur, landskapsbilde og terrengetilpasning:</u> Påpeker kommunedelplanens bestemmelser (mønehøyde 15m / gesims</p>	<p>6. Tas til etterretning: <i>Forslagsstiller er enig i at kommunedelplanens bestemmelser kan legges til grunn. 3D-modell vil bli utarbeidet og illustrasjoner tatt inn i</i></p>

<p>10,5m mv.) og mener det bør være naturlig å ta utgangspunkt i disse. Videre at det bør utarbeides 3d-visualisering som viser synligheten av bebyggelsen i nær- og fjernvirkning.</p> <p>Anbefaler at bestemmelsene knyttet til arkitektur og terrengtilpasning bør være entydige og omhandle bl.a:</p> <p>Terrengtilpasning av veg og bygninger, krav om at denne underordner seg naturpreget i området, maks-verdier for møne- og gesimshøyde, krav til materialbruk, farger, takform og -tekking, bevaring av vegetasjon, krav til metode for istandsetting av terreng mv.</p>	<p><i>beskrivelsen. Bestemmelsene vil fastsette de forhold som er nevnt.</i></p>
<p>7. <b>Belysning:</b> Fremholder at lysforurensning er et økende problem i hytteområdene og vil oppfordre til å bruke bestemmelser som begrenser graden av utebelysning, ved å kreve at denne skal være avskjermet.</p>	<p>7. Tas til etterretning: <i>Bestemmelser om avskjerming vil bli vurdert.</i></p>
<p>8. <b>Vassdrag / lokal overvannshåndtering:</b> Påpeker at dersom bekker berøres må dette ivaretas, om dette er aktuelt må temaet utredes og følges opp med bestemmelser, dette gjelder også håndtering av overvann i / fra planområdet.</p>	<p>8. Tas til etterretning: <i>Det er ikke registrert bekker/vassdrag med nevneverdig vannføring i området, som ligger tett inntil eksisterende alpinnedfart. Økt avrenningshastighet fra planområdet vil bli beregnet og beskrevet.</i> <i>Planbestemmelser vil ellers stille krav om dimensjonering etter TEK17/200-årsflom med klimapåslag.</i></p>
<p>9. <b>Klima og miljø:</b> Vil oppfordre forslagsstiller til å ha klima og miljø som tema i konsekvensutredning og å innarbeide klimariktige løsninger i planforslaget.</p>	<p>9. Tas til etterretning: <i>Disse tema vil bli vurdert gjennom planarbeidet.</i></p>
<p>10. <b>Universell utforming:</b> Påpeker at hensynet til dette må ivaretas.</p>	<p>10. Tas til etterretning: <i>Universell utforming vil bli hensyntatt iht gjeldende lover og forskrifter.</i></p>
<p>11. <b>Kulturarv:</b> 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 (fylkeskommunens angitte tekst):</i> <i>Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal straks sendes</i></p>

	<p><i>kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette</i></p>
--	--

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>3 / Statens vegvesen</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
<p>1. Selv om trafikken til området antas å være minimal bes det om at trafikksikkerhet vektlegges i løsningene i planen.</p>	<p>1. Tas til etterretning: <i>Konsekvenser ift trafikk vurderes og beskrives, kfr kommentar til Oppland fylkeskommunes merknad over, pkt 5.</i></p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>4 / NVE</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
<p>1. Generelt innspill ift NVE's ansvarsområder, flom, erosjon og skred, vassdrag og grunnvannstiltak og eksisterende energianlegg. Minner om TEK17, NVE's retningslinje 2/2011 Flaum og skredfare mv.</p>	<p>1. Tas til etterretning: <i>Planen vil hensynta det som er påpekt og beskrive forhold omkring dette i planbeskrivelsen. Det er ikke registrert bekker/vassdrag med nevneverdig vannføring i området, som ligger tett inntil eksisterende alpinnedfart. Økt avrenningshastighet fra planområdet vil bli beregnet og beskrevet. Planbestemmelser vil ellers stille krav om dimensjonering etter TEK17/200-årsflom med klimapåslag. (Kfr kommentar til Fylkeskommunens merknad).</i></p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>5 / Pål S Amundsen</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
<p>1. Har hytte i Lunnstadmyrvegen 62. Påpeker at det ved tomtekjøp ble opplyst av ny veg over Lunnstadmyra skulle komme, at denne er regulert, men ikke bygd, samt den lange historien om hvorfor denne ikke er realisert.</p> <p>Påpeker ift varslingsopplysning om at det ikke skal anlegges parkering / at adkomstveg kun skal benyttes til ansatte og varelevering at det likevel vil bli økt aktivitet og trafikk langs Lunnstadmyrvegen pga serveringsstedet. Antar det blir afterski der gjester vil bli hentet i bil/taxi mv.</p> <p>Mener at kommunen må kreve at vegen over Lunnstadmyra må være bygd før det gis igangsettingstillatelse til flere større tiltak i området.</p>	<p>1. Tas til etterretning.</p> <p><i>Hafjell Alpinsenter legger opp til at serveringsstedet i hovedsak skal henvende seg til gjester i alpinanlegget. Forholdene omkring evt. transport av gjester mv etter stengetid i alpinanlegget o.l. vil bli vurdert og beskrevet i planen.</i></p> <p><i>Det vises ellers til at Konsekvenser ift trafikk skal vurderes og beskrives, kfr Statens vegvesens merknad og kommentar til Oppland fylkeskommunes merknad over, pkt 5.</i></p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>6 / Kjell Solberg</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
<p>1. Viser til merknad fra Pål S. Amundsen som støttes fullt ut.</p> <p>Fremholder at tiltaket vil forsterke trafiksikkerhetsproblemene i området selv om det legges opp til begrensning av biltrafikken til serveringsstedet og mener «<i>Det er rett og slett meningsløst at disse bilene skal kjøre gjennom hele området for å komme til sitt bestemmelsessted, når andre løsninger er åpenbare.</i>»</p> <p>Påpeker at det har vært stygge ulykker i området, samt at de nevnte problemene har vært kjent / beskrevet gjennom utallige innspill til kommune de siste 20 år.</p>	<p>1. Tas til etterretning:</p> <p><i>Se kommentar til merknad nr. 5.</i></p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>7 / Celina Anker-Rasch</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
<p>1. Har hytte i Lunnstadmyrvegen 24. Viser til merknader fra Amundsen og Solberg og støtter disse fullt ut.</p> <p>Opplyser at man har hatt hytta siden 1994 og påpeker at trafikk/- kjøremønsteret er endret siden 1994, med sterkt økt trafikk også fra hytteområdene lenger nede, mer lokaltrafikk fra hyttene til og fra Gaiastova mv, er positiv til nytt serveringssted så lenge kommune legger som premiss at det bygges ny veg over Lunnstadmyra eller at man bruker innkjøring via Nysætervegen.</p>	<p>1. Tas til etterretning.</p> <p><i>Se kommentar til merknad nr. 5.</i></p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>8 / Helge Stenstvedt</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
<p>1. Påpeker trafikkforholdene i Lunnstadmyrvegen og ber om at kommunen «<i>stiller som krav at alle prosjekter som sannsynliggjør økt trafikk på Hafjelltoppen sperres fram til ny vei over myra er på plass.</i>»</p> <p>Påpeker også at forholdene er brukbare på sommeren, men at det er problematisk om vinteren, og at ny veg ser ut til å være eneste løsning. Fremholder at «<i>Kravet er generelt og gjelder all videre utbygging som fører til økt trafikk på Hafjelltoppen.</i>»</p>	<p>1. Tas til etterretning:</p> <p><i>Se kommentar til merknad nr. 5.</i></p>