



**Ihht. adresseliste**

**Dato: 15.11.2023**

---

**Saksbehandler:** Ingvild Jokstad  
**Arkivsaksnr.:** 23/523  
**Delegert vedtaksnr:** DS-PMU 94/23

---

**Arkivkode:** REGPL 115C

## MINDRE ENDRING AV PLAN - PLANID 115C - HAFJELL FJELLANDSBY

### MELDING OM ADMINISTRATIVT VEDTAK

**Sammendrag:**

Saken er behandlet som sak DS-PMU 94/23.

Med hjemmel i pbl § 12-14 2. og 3. ledd vedtas endring av planbestemmelsene for reguleringsplan Hafjell Fjellandsby. Endringen har fått planId 115C.

Reviderte planbestemmelser er datert 08.11.23023.

Endringen omfatter presisering i forhold til boder.

**Saksutredning:**

Området omfattes av gjeldende reguleringsplan for Hafjell Fjellandsby, planId115. Planen ble første gang vedtatt i 2003, og har siden blir revidert flere ganger med små endringer. Planen ble sist revidert i 2018.

P.O Øyberg (forslagstiller) søker på vegne av hytteeiere i områdene H2 og H3 i reguleringsplan for Hafjell Fjellandsby om endring av gjeldende reguleringsplan etter forenklet prosess. Søknaden omfatter endring av gjeldende reguleringsbestemmelser.

Det er et generelt ønske om å få lov til å sette opp bod på egen eiendom som ikke er til sjenanse for andre hytteeiere. Reguleringsplanen, slik den nå er utformet, tillater ikke bod som enkeltstående bygg uavhengig av om dette er innenfor tilgjengelig BYA. Tomtene er små, og de fleste er allerede bebygd slik at tilgjengelig areal er begrenset. Behovet er utelukkende knyttet til bod for oppbevaring av enkel redskap og skiutstyr, det er ikke ønsker om garasje. Utforming og plassering av boden må ellers følge de generelle retningslinjene fra reguleringsplanen. Forslagstiller mener at det bør settes en maksimal størrelse på 15 m<sup>2</sup>.

---

**Adresse:**  
Kongsvegen 325, 2636 ØYER

**E.mail:**  
postmottak@oyer.kommune.n  
o

**Telefon:**  
61268100

**Telefaks:**  
61268150

Kommunedirektøren har vurdert søknaden:

Dette er et område som allerede er tett utbygd, og det vil være vanskelig å få plass til flere bygninger av hensyn til stedlige terrengforhold og/eller i forhold til maks utnyttelsesgrad som gjeldende regulering angir. Kommunen er av den oppfatning at fortetting i dette området med sekundærbygg, generelt vil føre til et ytterligere fragmentert uttrykk når tomtene er små og ikke planlagt med slik bebyggelse fra starten av. Kommunen vil derfor fraråde boder på de minste tomtene og på de tomtene/feltene hvor bodplass helt eller delvis kan innfris i underetasje. Der hvor det vurderes rom for ytterligere bygninger, åpnes det for én bod inntil 15 m<sup>2</sup> pr tomt uavhengig av antall boenheter. Bodplass vil gi flere mulighet til å sette skiutstyr mv innendørs, og kan være et positivt bidrag til nabolaget ved at utstyr som vanligvis hensettes utendørs, blir lukket inn. Kommunen er av den oppfatning at boder av en slik størrelse og omfang som det her søkes om, ikke er til vesentlig ulempe for omgivelsene så lenge bygget underordner seg fritidsboligen det står sammen med.

Kommunedirektøren åpner for 15 m<sup>2</sup> boder innenfor nærmere angitte delfelt/tomter.

#### MERKNADER FRA HØRING

Forslag til mindre endring ble forelagt regionale myndigheter og berørte parter i brev av 26.09.2023. Merknadsfrist var satt til 29.10.2023. Det kom inn 5 merknader, hvorav én privat. Alle merknader er svart ut i eget vedlegg.

Regionale myndigheter hadde ingen vesentlige merknader til den foreslåtte endringen. Privat avsender ønsket justering av både plankart og -bestemmelser for å kunne bygge bod på nærmere angitte tomter, samt justere eiendomsgrenser for to tomter.

#### **Vurdering:**

##### Planbehandling:

I henhold til plan og bygningslovens § 12-14 kan kommunestyret delegere myndighet til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg, jf. for øvrig § 1-9.

Ingen av merknadene, se eget vedlegg, utløser behov for å foreta en fullstendig planendring og kommunedirektøren finner at det kan fattes vedtak etter delegert myndighet.

##### Konklusjon:

Området som omfattes av reguleringsendringen for Hafjell Fjellandsby, er langt så godt som ferdig utbygd. Endringen vil gi forutsigbarhet for utbygger og forvaltningen hva gjelder tillatt bod for den enkelte tomt.

#### **Kommunedirektørens vedtak:**

Saken er behandlet som sak nr **DS-PMU 94/23** og de underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 og delegasjonsreglementet vedtas endring av reguleringsplan for Hafjell Fjellandsby. Planendringen har planId 115C. Endrede bestemmelser er datert 08.11.2023.

**Klageadgang:**

I henhold til forvaltningsloven er dette et enkeltvedtak som kan påklages, jfr forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket er mottatt, jfr forvaltningslovens § 29. Klagen må framsettes skriftlig.

Per Georg Svingen  
Tjenesteleder Plan- og utvikling

Ingvild Jokstad  
Arealplanlegger

*Dokumentet er elektronisk signert i henhold til interne rutiner.*

**Vedlegg:**

1. Høringsbrev, datert 26.09.2023.
2. Vedtatte reguleringsbestemmelser, datert 08.11.2023
3. Oppsummering av merknader, datert 08.11.2023.