

MERKNADER I SAMMENDRAG MED RÅDMANNENS KOMMENTARER

1. Oppland fylkeskommune/Innlandet fylkeskommune, brev av 26.8.2019, fremmer innsigelse til planen til hyttetomt T44 inntil planen er endret. Kullgrop id88204 ønskes regulert til bevaring eller at hele tomt T44 tas ut av planen. Planområdet ligger i verneskogsområde på begge sider av Holmsetervegen fra ca. 800 moh. og grenser til Øyer Statsallmenning/Sameie. Hytteområdet er regulert i 2 omganger i 1973 (74 tomter) og 2005 (26 nye tomter). Fremlagt plan tilrettelegger for ytterligere 50 nye tomter.

Fortetting i eksisterende hytteområde med bærekraftig hytte og destinasjonsutvikling er et viktig utviklingsområde. Fortetting av eksisterende hytteområder kan være bærekraftig da arealbruk til byggegrunn og infrastruktur totalt sett blir mindre enn for et helt nytt felt. Dette muliggjør også en eventuell heving av teknisk standard på infrastrukturen.

Fortetting har også enkelte utfordringer, - Veileder T-1450 som ha disse anbefalingene; *Ved fortetting og nye av nye byggeområder /bebyggelse bør en søke å ivareta det opprinnelige områdets preg og kvaliteter, og unngå å avskjære de eksisterende områder for turområder eller bygge ut disse områdene.*

Fylkesrådmannen mener planforslag ivaretar kvaliteter for sti- og løypenett, men at planen gir utfordringer knyttet til kulturminner, terrenginngrep ved ny infrastruktur, nærføring/inngrep i myrområder og landskapsbildet.

Kulturarv

Hensynssone H570-5 bør justeres i samsvar slik at denne i større grad gjenspeiler avgrensning av SB2 inn mot gbnr 98/10 i gjeldende plan. Hensynssone bør ligge minimum 20 m fra kulturminnets lovhjemlede sikringssone. Dersom T44 ikke tas ut av planen og hensynssone H570-5 ikke justeres, må det alternativt søkes om dispensasjon om tillatelse til inngrep i kullgrop id 88204, før planen kan vedtas. Det vil i den forbindelse bli vurdert om det skal stilles vilkår om en arkeologisk undersøkelse av gropa. Kostnadene må normalt dekkes av tiltakshaver.

Ideelt sett burde arealformål under hensynssone H570-5 være LNF. Hyttetomtene strekker seg inn i henynssonen og begge hyttetomtene ble bebygd før kulturminnene var kjent. Fylkesrådmannen vil ikke motsette seg at deler av henynssonen reguleres med arealformål fritidsbebyggelse. Kommunen oppfordres til å se på muligheten til å trekke arealformålet ut av henynssonen slik at det blir liggende som LNF i planen. Alternativt vurdere å regulere inn byggegrenser so korresponderer med henynssonen slik at en utbygging på tomten styres og tar hensyn til kulturminneverdiene i området. I planbestemmelsesens pkt 3.1.6 åpnes det for inngjerding inntil 400 m2. Bestemmelsen synes ikke i samsvar med det generelle forbud mot gjerder i pkt 2.3. Dersom det skal skilles mellom eksisterende og nyoppførte hytter, eventuell generell inngjerding i området, bør dette gå tydeligere fram av bestemmelsesteksten. Fylkesrådmannen bemerker at inngjerding av gbnr 98/10 og 98/63 vil komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner og anbefaler derfor et forbehold om godkjenning fra kulturminnemyndighetene bør innarbeides i bestemmelsesteksten for disse to tomtene.

Plan og miljø

Skiløyper/grønnstruktur og vegger

Positivt at det legges til rette for nye skiløyper. Fortetting medfører mange nye adkomstveger/

stikkveger og fylkesrådmannen kan ikke se at planen viser terrengutslag som opparbeiding av vegen vil medføre. Noen av vegene er lagt i svært bratt terreng og skjæringer og fyllinger skal reguleres med formålet annen veggrunn. Fylkesrådmannen ber om at dette rettes opp i planen før den vedtas.

Fortetting

Det er lagt opp til en omfattende fortetting av hyttefeltet som på enkelte områder kan gå ut over både særpreg og kvaliteter. Fylkesrådmannen mener det bør gjøres enkelte mindre endringer/justeringer i tomtedelingsplanen og bestemmelser for å ivareta hensynet til områdets særpreg og kvaliteter.

Myr

Flere av tomtene er plassert slik at tomtene består av myr, - tomtene T12, 13, 16, 27 og 47. Det er nasjonalt fokus på å ivareta våtmarker, myrer og elvebredder, og bør av klimahensyn ikke reguleres til bebyggelse. Fylkesrådmannen oppfordrer til å endre tomteinndelingen for at ikke myr inngår i areal til bebyggelse.

Arkitektur og utforming

Utbygging av området har pågått i flere år og arkitektonisk uttrykk og størrelse på hytter har endret seg. Planen åpner for økt bebygd areal, høyere bebyggelse i form av oppstugu, noe som gir et annet formuttrykk enn de tradisjonelle hyttetypene. Fylkesrådmannen anbefaler at oppstugu ikke tillates og at hytter på sokkel kun tillates der terrenget er brattere enn 1:4 (endring av § 3.1.4). Dette grepet vil være positivt for hyttefeltet og tilføre en merverdi som et attraktivt og visuelt enhetlig hytteområde. Bestemmelse 3.1.1 fremstår noe uklar og bør tydeliggjøres slik at samlet BYA på 125 m² inkluderer 2 parkeringsplasser på 40 m².

Vann og avløp

I henhold til planen/planforslaget kan gamle og nye hytter legge inn vann basert på borebrønner. Det er krav om en helhetlig plan for vann- og avløpshåndtering som skal godkjennes av kommunen. Ledningsnett vil gi terrenginngrep. Det bør tilføyes i bestemmelser til planen som sikrer at sår i terrenget repareres og revegeteres etter naturlike prinsipper.

Inngjerding

Det er to ulike bestemmelser knyttet til inngjerding. Dette vil utgjøre et betydelig areal – 60 daa og langt mer enn det som normalt tillates inngjerdet i tilsvarende hyttefelt. Fylkesrådmannen mener det bør ligge til grunn en grundigere vurdering av dette.

→ *Kommunedirektørens kommentarer:*

Hensynssone/kulturminner

Innsigelse til kulturminner er tatt til etterretning. Justeringer av hensynssone, flytting av tomt T44 og endring av bestemmelser er gjort i samråd med kulturminnemyndigheter. Formell avklaring av innsigelse gjøres etter at planen er vedtatt.

Fortetting

Merknaden er tatt til etterretning/orientering.

Ved gjennomgang av merknader etter offentlig ettersyn har vi arbeidet utfra disse føringer/prinsipper:

- Hyttene skal ha fri adgang til friareal fra hytten*
- Eksisterende hytter skal ikke bygges inn*
- Beholde hytteområdets karakter.*
- Avgrensning mot myrområde sikres med hensynssone på 10 m*

Myr

Ved sluttbehandling av planen foreslår kommunedirektøren endret avgrensning av myr med utgangspunkt i AR5 kart og en sikringsone i forhold til nærføring/inngrep i myrområder. Myr og kantsone legges som hensynssone med kantsone på 10 meter for sikring av sårbar vegetasjon og myrkant.

Gjerde/inngjerding

Merknad for inngjerding av eiendommene gbnr 98/10 og 98/63 er tatt til etterretning med krav om godkjenning av kulturminnemyndighetene med tanke på inngjerding av disse tomtene.

Konflikt mellom § 2.3 som ikke tillater inngjerding og §3.1.6 som åpner for inngjerding er ryddet opp i. Kommunedirektøren ser også at inngjerding av 400 m² pr hytte vil endre karakteren i et nåværende åpent hyttelandskap. Med 400 m² tillatt inngjerding, vil dette sammen med hytte gi et areal på 500 m² som stopper landskapets flyt og åpenhet. Det primære behovet som anføres som begrunnelse for inngjerding er sikring av inngangssone og uteplass mot beitedyr med det som følger av ekskrementer mv. Inngjerding rundt hyttene er nå redusert til 200 m² som øvre grense.

Veger og stikkveger

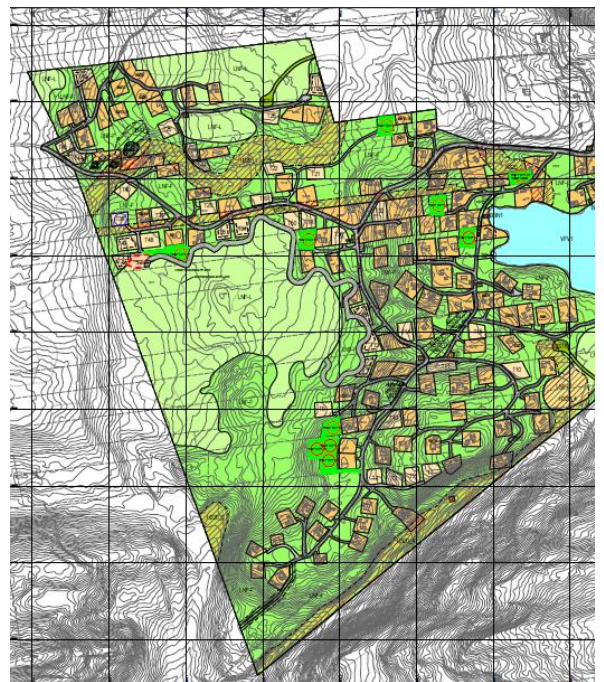
Kommunedirektøren tar merknaden til etterretning og ber om innarbeiding av veger med skjæringer og fyllinger i plankartet ved sluttbehandling.

Fortetting

Kommunedirektøren tar merknaden om fortetting til orientering og dels til etterretning. Etter offentlig ettersyn er det foretatt en gjennomgang av plankart med antall nye hytter med tanke på ikke bygge inn eksisterende hytter, bevare særpreg og kvaliteter. Det er i plankart ved sluttbehandling derfor tatt ut følgende tomter;

T1, 3, 7, 10, 12, 13, 19, 22, 31, 32, 33, 34, 35, 38, 40, 46, 50, 51. Tomt T37/47 slås sammen til en tomt.

Tomtene T7, T 46 og T50 som tas ut er en omforent endring. Tomtene T31, T32 og T51 er foreslått tatt ut utfra prinsipp om innbygging av eksisterende tomter/fri adgang til friområder og merknader ved offentlig ettersyn. Tomt T13 ligger i myr og er derfor foreslått tatt ut. Tomtene T1, 3, 10, 12, 1, 19, 22, 33, 34, 35, 38 og 40 er foreslått tatt ut og tomt T37/47 foreslått slått sammen til en tomt for å ta ned antall tomter som nærmer seg samsvar med antall enheter varslet i oppstart av planarbeidet.



Kommunedirektøren har i saksframlegg fremmet endringer mht å redusere antall nye enheter/tomter mer i samsvar med det som ble oppgitt i varsel om oppstart.

Antall nye hytter reduseres med 20. For noen tomter er det foretatt endret lokalisering. I forbindelse med disse endringene er berørte parter tilskrevet for en begrenset høring av endringene. Noen tomter er trukket bort fra myrområde og det er lagt en henyssone på 10 m mot myr.

Utforming og arkitektur

Oppstugu er tatt ut av planbestemmelsene i tråd med fylkeskommunens anbefaling. § 3.1.3 Oppstugu utgår. § 3.1.4 suppleres med; Kun. der byggegrunn for hyttas plassering er 1:4 eller brattere, tillates hytte med sokkel eller terrassert bebyggelse.

§ 3.1.1 andre avsnitt endres;

Samlet tillatt BYA skal ikke overstige 165 m² hvorav samlet bebyggelse ikke skal overstige 125 m². 2 parkeringsplasser på 40 m² skal også medtas i beregning av BYA.

Vann og avløp.

§ 2.5 tillegg;

Alle inngrep for vann og avløpshåndtering i terrenget skal repareres og revegeteres etter naturlike prinsipper.

2. Fylkesmannen Innlandet, brev av 14.6.2019, kommenterer at det er lagt opp til 25 nye tomter innenfor det «gamle området» i tillegg til fortetting med 25 nye tomter i vestre del av planområdet, - dvs en fordobling av det som var varslet ved oppstart. Det er uheldig at rammer satt ved oppstart ikke følges opp ved oversendelse av planforslag og som høringsinstansene har forholdt seg til. Dette er en uheldig måte å drive planlegging på og ber Øyer kommune vurdere om planforslaget bør justeres mer i retning de rammer som ble satt ved oppstart. Fylkesmannen ser noen få tomter som delvis ligger på myr og ber kommunen ta disse ut, flyttes eller vedtas med byggegrense som hindrer utbygging på myr.

Vann og avløp

Fylkesmannen oppfatter at foreliggende notat ikke er en helhetlig vann- og avløpsplan. Planen ville stått sterkere dersom fullstendig vann- og avløpsplan ble fremmet samtidig med plandokumentet.

Jordvern

Ved oppstart ble det bemerket at areal legges ut til annet enn LNF formål, må det lages en arealoppgave som viser areal som omdisponeres og til hvilket formål. Fylkesmannen forutsetter at kommunen sørger for at dette innarbeides før planen vedas.

Samfunnssikkerhet og beredskap

I ROS-analysen er det kun 2 hendelser der risiko er angitt til gult i matrisen, - avrenning til bekker og adkomst for brannbil. Risiko for flom i vassdragene er vurdert til grønt i risikomatrisen. Hvorvidt hensynsonen er tilstrekkelig må sjekkes ut med NVE. Manglende hensynsone i plankart ved 1 gangs behandling er en mangel som må ivaretas i videre planbehandling. I planbestemmelse 8 om hensynssoner under første kulepunkt er brukt uttrykket «aktsomhetssonen». Vi antar at dette skal være hensynsone.

→ *Kommunedirektørens kommentarer:*

Antall hytter

I saksframlegg ved første gangs behandling av planen i planutvalget, er dette vurdert under «Plangrep og antall enheter» og drøftet i forhold til utbyggingsprinsipper og føringer. Rådmannen skriver avslutningsvis i dette avsnittet at;

«Rådmannen vil vurdere antall enheter og endringer i arealdisponering og eventuelle inngrepsfrie områder på grunnlag av eventuelle merknader til dette tema ved offentlig ettersyn».

Kommunedirektøren har foretatt en gjennomgang etter offentlig ettersyn utfra nevnte prinsipper om åpenhet, ikke bygge inn eksisterende hytter, fri tilgang til friområder der hyttene i dag grenser til friområder mv. På grunnlag av denne gjennomgang av planen vil kommunedirektøren foreslå justeringer i antall hytter, jf. prinsipper og føringer over og angitt under merknad 1.

Kommunedirektøren har på denne bakgrunn foreslått å justere ned planen med 20 hytter, - se merknad 1 for endringer og vurderinger

Hytter som grenser mot myr

Merknaden om omlokalisering av tomter som delvis ligger på myr tas til etterretning. Tomter er justert og det er lagt en 10 m buffersone mot myr. Det er foreslått at denne legges som henyssone naturområde H 560, -sikring av sårbar natur/myr og kantområder.

Vann og avløpsplan

Notat for VA-håndtering fra offentlig ettersyn er oppdatert og supplert. Den er ikke vurdert å være en fullstendig vann- og avløpsplan og det er derfor innarbeidet krav i rekkefølgebestemmelse om en helhetlig plan for vann- og avløpshåndtering for hele området før nye installasjoner av vann og avløp kan tillates. Denne skal godkjennes av kommunen og fremmes som en felles plan før noen tiltak for vann og avløp kan godkjennes. I forhold til vannressursloven må dette også avklares.

Jordvern

Merknad om arealregnskap tas til etterretning og blir innarbeidet i planbeskrivelsen før sluttbehandling.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Manglende hensynssone i plankart er innarbeidet og bestemmelse § 8 rettes til hensynssone.

2. Fylkesmannen Innlandet, brev av 20.8.2019, fremmer statlig innsigelse ved høring til

- avgrensning av hensynssone flom og mangelfulle bestemmelser knyttet til denne.
- manglende planbestemmelse knyttet til vannforsyningsanlegg av hensyn til flom og vassdrag.

→ *Kommunedirektørens kommentarer:*

Merknaden tas til etterretning.

3. NVE Region Øst, brev av 14.6.2020, påpeker at maksimal vannstandsstigning ved 200-års flom i vassdraget er 2-3 m jf. NVE Atlas. Dette bør som et minimum tas inn i vurderingen når man legger inn en hensynssone med fast bredde uten at det er gjort vannlinjeberegninger. Kravet i en reguleringsplan er at reell fare skal være utredet og det er ikke gjort i denne planen. Planen ivaretar ikke sikkerhet mot flom, jf. de sikkerhetskrav som er definert i byggeteknisk forskrift. Det er gitt konkrete sikkerhetstiltak for alle byggetiltak som skal være dokumentert ivare tatt før bygging kan

igangsettes, og dette må være ivaretatt i plankart og bestemmelser. NVE fremmer derfor innsigelse til planen.

Vannforsyningsanlegg

Det er ikke bare Mattilsynet som skal inn i vannforsyningsmessige avklaringer. Avklaring må gjøres i forhold til vannressurslovens bestemmelser der allmenne interesser kan bli berørt. Følgende ordlyd: «Før arbeider med nytt vannforsyningsanlegg kan startes opp må NVE kontaktes for lovmessig avklaring av vannuttaket etter vannressurslovens bestemmelser». NVE fremmer innsigelse til planen inntil dette er tatt inn i planen.

→ *Kommunedirektørens kommentarer:*

Merknaden tas til etterretning. Innsigelse til planen for manglende sikkerhet mot flom avklares før sluttbehandling av planen. Innsigelse til vannforsyningsanlegg tas til etterretning og følgende bestemmelse innarbeides; «Før arbeider med nytt vannforsyningsanlegg kan startes opp må NVE kontaktes for lovmessig avklaring av vannuttaket etter vannressurslovens bestemmelser».

Tilpasninger med hensyn til frafall av NVEs innsigelse er avklart med NVE og innarbeidet i plankart og reguleringsbestemmelser ved sluttbehandling av planen. Den formelle avklaring med frafall av innsigelse gjøres etter at kommunestyret har vedtatt planen.

4. Statens vegvesen, brev av 2.9.2019, knytter også noen kommentarer til antall enheter ved varsel om oppstart og avvik i antall enheter ved første gangs behandling og offentlig ettersyn. De anbefaler å tegne inn veglinje med tilstrekkelig sideareal som viser skjæringer og fyllinger. De savner inntegning av interne turveger og skiløyper i området.

→ *Kommunedirektørens kommentarer:*

Merknaden tas til orientering. Vegene er eksisterende veger og inntegning av skjæringer og fyllinger i plankartet forutsetter projektering av veg. Tomtene er plassert i god avstand fra eksisterende veg og krav om projektering av eksisterende veg er i overkant å stille som krav i denne planen.

5. Holmsetervegen, brev av 22.8.2019, er berørt av planen pga. nye tomter langs hovedvegen. De bemerker at de nok en gang er uteglemt som høringsinstans. Som seterveg ber de om at det legges opp til at nabotomter får felles avkjøring slik at det blir færrest mulig avkjøringer fra Holmsetervegen av hensyn til behov for drift og vedlikehold samt behov for framtidig behov for utbedring av vegen. Tomtene T34 og 35, T50 og T18, T22 og 19 bør få felles avkjøring. De ber om at dette hensyntas og at Holmsetervegen blir høringsinstans i planene som gir konsekvenser for vegen.

→ *Kommunedirektørens kommentarer:*

Merknadene til felles avkjøringer for nevnte tomter er tatt til etterretning og innarbeidet i plankart. Kommunedirektøren har merket seg at Holmsetervegen ikke ble tilskrevet med brev i forbindelse med varsel om oppstart og utlegging av planen til offentlig ettersyn og følger opp dette heretter.

6. Astrid og Per Kr. Simengård, brev av 21.8.2019, påpeker at vann og avløp beskrevet i saken og reguleringsbestemmelsene pkt 9 – rekkefølgebestemmelser, er endret i forhold til innsendt forslag. I planforslaget pkt 3.3 – Innlegging av vann etc. er det beskrevet at vannforsyningen skal etableres slik at den ikke omfattes av drikkevannsforskriften. Vedlagt notat underbygger dette og beskriver dagens situasjon og sier at fellesbrønner for 2-3 hytter kan være aktuelt noen steder.

Det er viktig å minne om at dette er et område med mange eksisterende hytter og at løsninger for vann og avløp må tilpasses dette.

De mener de to første kulepunktene i rekkefølgebestemmelsene om en helhetlig avløpsplan og løsninger for vannforsyning er ivaretatt i innsendt forslag. Vannforsyningen skal etableres slik at den ikke omfattes av drikkevannsforskriften.

Med antall tomter i godkjent plan kan det jobbes videre med detaljerte planer for mindre områder. De vil da be om et møte med kommunen før oppstart av dette arbeidet, grunnundersøkelser, dialog med grunneiere, registrering av eksisterende anlegg mv.

→ *Kommunedirektørens kommentarer:*

Kommunedirektøren tar merknaden om endring av rekkefølgebestemmelse til orientering.

Vannuttak skal behandles etter vannressursforskriften og drikkevannsforskriften slik Øyer kommune forstår det. Dette omfatter sikring av vannkvalitet/forurensning og helsemessig tilfredsstillende vannkvalitet. Uten en samlet plan for vann- og avløpshåndtering er risiko for forurensning av naboens drikkevannskilde mv. tilstede. Det er ikke enighet om at en helhetlig vann- og avløpsplan er ivaretatt i innsendt forslag, jf. NVEs innsigelse.

Det må dokumenteres at det ikke er samme grunnvannskilde. Dette må avklares med hydrolog/konsulent som må godkjenne en løsning med en helhetlig plan. Blir det et godkjenningspliktig anlegg må dette godkjennes av Mattilsynet. Det må være en ansvarlig prosjekterende for utredninger og den helhetlige plan.

7. Borghild Solheim, brev av 20.8.2019, eier tomt gbnr 99/3 i østdelen av planområdet. Det er her trukket et tilfeldig omriss rundt noen av bygningene på tomten. Resten av tomten er merket LNF-område. Omrisset er potensielt viktig fordi det i fremtiden vil være lettere å få godkjent en ny/påbygging innenfor omrisset enn i LNF-området. Innen LNF-området blir det en eventuell dispensasjonssøknad hvis man ønsker bygging.

Det er vanskelig å se noen logisk begrunnelse for å tegne omrisset slik det er gjort. Tomten er stor, men omrisset er forholdsvis lite. Enkelte andre tomter innen planområde har mye større omriss rundt sin hytte.

Kommentaren er å betrakte som et endringsforslag med et større omriss. Forslaget er å inkludere det gule området inn i oransje som er i planen i dag.

I saksframlegg PU-sak kommenterer rådmannen at det er viktig at kvaliteter i området ikke ødelegges og at natur ikke belastes med en urbanisert utbygging. Bruk av utelys i området er negativt og forstyrrer naturopplevelsen. Det er vanskelig å se at utelys er nødvendig unntatt på den tid man ankommer hytta i mørket og forslaget er at utelys skal styres av detektorer som styres av bevegelse i området.

→ *Kommunedirektørens kommentarer:*

Merknaden tas til orientering. Fortetting av området må skje på en måte som bevarer karakteren til eksisterende område med tomter som angir byggeområde/avsatt areal på tomten til byggeformål skal være større enn 1 daa og mindre enn 2 daa. En oppdeling av eksisterende eiendommer med fradeling til tomter mindre enn 1 daa er ikke ønskelig og ved deling av en tomt/byggeområde må dette være 2 daa eller mer. For å opprettholde en styring på utbygging setter kommunedirektøren

disse rammene, som er i samsvar med øvrig praksis for deling av tomter/byggeområder.

Kommunedirektøren har på denne bakgrunn hevet byggeformål på nevnte eiendom fra 1710 m2 ved offentlig ettersyn til ca. 1950 m2. Dette er i samsvar med øvrige tomter og byggeformål som er lagt inn i plankartet.

Dersom det er ønskelig å legge inn flere tomter må dette gjøres som endring i en planprosess eller ved søknad om dispensasjon for gjeldende reguleringsplan.

8. Øyvind Christoffersen, brev av 19.8.2019, understreker at adkomst til de enkelte hytteområder er tre hovedveger, og adkomstveg fra disse.

Hovedveger

- Hundbergslivegen fra kryss m/Holmsetervegen til parkeringsplass på toppen ca. v/hytte 62
- Nisteinråket fra kryss med Hundbergslivegen til parkeringsplass v hytte 39
- Hundtjønnsvegen fra kryss m/Hundbergslivegen til brønn ved Nedre Hunntjønn, med vegarm.

Adkomstveger

Adkomstvegene er av varierende standard, - noen har ikke bilveg helt fram til hytta. I planforslaget er det tegnet inn adkomstveg til eksisterende og planlagte hytter.

Drift og vedlikehold av vegene

Drift og vedlikehold av hovedvegene organiseres av hytteforeningen og betales av den enkelte hytteeier gjennom en årlig innbetaling. Innbetalingen dekker også andre fellesutgifter som foreningen har. Opparbeidelse, drift og vedlikehold av den enkelte hytteeiers adkomstveg er dekket av den enkelte hytteeier eller gruppe av hytteeiere. Hytteforeningen påpeker denne kostnadsfordelingen og dette må grunneiere og nye hytteeiere bli gjort kjent med.

Merknader til planen

Vegstandard varierer. Vegbredde, grøfteareal, skråningsareal/skråningshelning bør defineres på disse vegene. Ingen møteplasser er fastlagt og av hensyn til utrykningskjøretøy og generell trafikkavvikling bør dette fastlegges i planen. Der p-plassene er i enden på de 3 hovedvegene bør også reguleres inn som p-plasser. Plassen v/Nisteinsråket har vært nyttet til landingsplass for ambulanshelikopter.

Merknader fortetting og belastning på veg i fbm utbygging

Disse planene vil medføre betydelig anleggstrafikk i området og slitasje på eksisterende vegnett vil bli merkbar på veger som ikke er bygd på slik trafikk. Vegene er anlagt på 70-tallet med min bærelag, grøfter og stikkrenner. Før en større utbygging settes i gang bør det foretas en betydelig opprusting av hovedvegene, en opprusting også grunneiere og nye hytteeiere må være med å finansiere. Dette må gjøres i forkant av utbygging slik at vegene ikke brytes helt ned, hindre fremkommelighet og som kan medføre betydelig merkostnad.

→ *Kommunedirektørens kommentarer:*

Veg – drift og vedlikehold

Dette er privatrettslige forhold som grunneiere og velforening/hytteeiere må løse uten kommunens medvirkning. Merknaden tas til orientering. Definerings av vegbredde, skjæringer, fyllinger og annet vegareal innarbeides i plankart ved sluttbehandling. Merknaden tas til etterretning.

P-plasser

P-plasser er vurdert på angitte punkter og forslagsstiller kommenterer dette som følger:

- Ved vannpostene (det er 5 stk av de) kan folk park i vegkant/LNF-F områdene. De fleste bruker trillebår, tralle eller sneskuffe/pulk eller kjelke.
- Gbnr 95/23, Nisterråket 39 kan de parkere på regulert adkomstveg.
- GBnr 89/31, Hundbergsslivege 62 kan de også parkere i regulert adkomst.
- Ambulansehelikopter kan lande i LNF-F områdene.

Er det en egnet landingsplass for ambulanshelikopter vil dette være et pluss. Landingsplass for helikopter kan også dreie seg om tilgjengelighet for kjøretøy/bil for transport og uthenting av mennesker. Kommunedirektøren har ikke kunnskap om bruk og behov for parkering og kan derfor ikke målbære synspunkter om behov. Parkering for hyttene skal ivaretas på egen tomt. Parkering ut over dette gjelder dagsbesøk for skiutfart eller turer sommerstid.

Opprustning av veg

Dette er utenfor vår rolle og ansvar, så kommunedirektøren tar dette til orientering og ber grunneiere og hytteeierforening/velforening gå inn i dette for å få til en omforent løsning.

9. Hallvard Fonstad, brev av 19.8.2019, er eier av gbnr 99/47, Holmsetervegen 473. I planforslaget er det lagt inn en hyttetomt T32 rett nedenfor deres hytte og forstår at det må være veg til denne tomten. Vegen avskjærer deres tomt på sørsiden. I stedet for areal som blir borte på deres tomt vil de kreve et tilsvarende areal, ev. noe større på nordsiden av deres tomt, jf. vedlagt skisse. Dette må gjøres uten kostnader for dem og ber om at planen endres utfra dette kravet.

→ *Kommunedirektørens kommentarer:*

Merknaden er tatt til etterretning. T32 er foreslått justert/tatt ut av planen og berører ikke lenger nevnte eiendom.

10. Harald Nustad, brev av 14.8.2019, er eier av en frittliggende tomt, gbnr 98/71. De synes det som er planlagt av fortetting går ut over det som er sendt ut i varsel om oppstart. Dette har medført en fullstendig innbygging av deres tomt på alle sider som er helt uakseptabel. Deler av området fremstår så sterkt fortettet at det ser ut som urbanisert utbygging. Maskinell avskoging i verneskogområde har etterlatt mye hogstavfall og dype hjulspor også på deres tomt uten at det er varslet eller innhentet samtykke til dette. Dette er betydelig skade påført vegetasjon og tomteverdi. I dag fremstår dette som et hogstfelt uten naturmangfold med naturlig vegetasjon og gjør hytteområde lite attraktivt. bevaring av viktige kvaliteter i området, jf. rådmannens kommentar i følgebrev ved utsendelse til offentlig ettersyn, - «Hovedgrep/plangrep og antall enheter» er ikke ivaretatt mht deres tomt. Det gjelder hensynet til å bevare vegetasjon med naturmangfold og å unngå stor belastning med urbanisert utbygging. Sørge for plassering av nye tomter i god avstand til eksisterende eiendommer for å bevare fri tilgang til friluftsområder, unngå innbygging av eksisterende eiendommer, og ikke bebygge myrområder.

To nye hytter er planlagt inntil deres tomt – T 23 og T24 samt adkomstveg som medfører en fullstendig innbygging av deres tomt på alle kanter. T 23 hindrer fri adkomst til myra og tomten bør utgå eller flyttes. For T24 gjelder mye av det samme med flytting eller tas ut av planen. Hunntjønnbekken har fisk og er en viktig del av naturmangfoldet, gytebekk for fisken i Hunntjønn og viktig for økologien. Denne bør bevares med bred vernesone langsmed hele bekkeløpet uten blokkering av nærliggende tomter. Myrområdet bør også ha bevart fri vernesone med

kantvegetasjon langs hele myrdraget, - ikke bare på grunn av naturmangfold men også for å hindre at vannstand i myrene senkes. Dette har også sammenheng med myrenes funksjon med CO₂ lagring i området. De regner med at krav til bevaring av naturlig vegetasjonsbelte med kantskog i henhold til §11 i vannressursloven og § 5 i forskrift for bærekraftig skogbruk gjøres gjeldende ved avskoging og eventuelt utbygging. De ber om at deres merknader blir tatt inn med tanke på best mulig bevaring av eksisterende kvaliteter i området.

→ *Kommunedirektørens kommentarer:*

Kommunedirektøren forstår merknaden om innbygging og fortetting. Antall enheter er nå noe nedjustert etter føringer nevnt under merknad 1, - fortetting - føringer. Lokalisering av veg og ny bebyggelse er endret i planforslag ved sluttbehandling slik at T23 og T24 samt veg er lokalisert mot vest. Eiendommen 98/71 har en rektangulær form på ca. 20x60 m orientert øst/vest. Adkomst og nye tomter blir liggende i tverrenden av tomten i vest og vil i begrenset grad være negativ for utnyttelse/bebyggelse på denne eiendommen. Vegetasjonssone langsmed Hunntjønnbekken er ivaretatt i planbestemmelser i hensynsone langs bekken. I kantsoner langs bekken styres hogst av bestemmelser i hensynsone langs bekkeløp og over 800 moh. av bestemmelser om hogst i verneskogsområder. Merknaden er delvis tatt til etterretning. Hyttene er flyttet og vegen er flyttet mot vest med felles atkomst for disse 3 eiendommene

11. Tore Elvestad, brev av 15.8.2019, ble ikke gjort kjent med endringene i revidert plankart av 10.5.2019 før høringsutsendelsen. På gbnr 90/28 er det tegnet inn en veg mellom eksisterende tomt 90/26 og ny tomt T26 for å muliggjøre adkomst til ny tomt T42. Vegen bes fjernet da den forringer naturlandskapet og har en høydeforskjell som påvirker negativt mot 4 tomter. Vegen kommer for tett mellom eksisterende tomt og ny tomt samt at vegen er lagt der en mulig plassering av renseanlegg for avløp til eksisterende og nye tomter skal ligge.

Alternativ veg til tomt T42 er en forlengelse av den nye vegen til T24, se vedlagt forslag. Denne vil ikke sperre inne eksisterende tomt 98/71 og vil gå videre langs teiggrensen mellom 90/28 og 90/10 som vil falle inn i terrenget og klar av flomavgrensning.

→ *Kommunedirektørens kommentarer:*

Merknaden er tatt til etterretning. T42 er omlokalisert og veg er tatt ut.

12. Helge Johan Kjersem, brev av 8.8.2019, peker på at plan i et verneskogområde over 800 m vil være mot intensjonene i aktuell lovgivning, samt Øyer kommuneplan 2018 – 2028, og bør derfor avslås. Planforslaget legger opp til en dobling av hyttebebyggelsen i forhold til eksisterende situasjon. I Øyers kommuneplan 2018 – 2028 ønsker man i tilknytning til verneskogområde over 800 m, å sikre områdets kvalitet med spredt hyttebebyggelse. Vedtas denne planen/planforslaget så overholdes ikke Øyers kommuneplan 2018-2028. I denne kommuneplanen tillates 4 nye hytter i Hundbergslia, utover en allerede utstykket og planlagt stigning av hyttebebyggelse på 38 % (28 ubebygde hytter). Protesterer mot at man tillater en lokal tett bebyggelse i Nisteinsråket T5, T6 og T7, som i kommuneplanen er forutsatt, at det er et område over 800 m som skal bibeholde høy kvalitet med bla. spredt fritidsbebyggelse. Dersom det tillates bebyggelse ber de om at de 3 nevnte hyttene tas ut av planen og at tilkjørselsvegen legges nord for T6. Det vises til ny hytte bygget i Nisteinsråket 25 utfra plan vedtatt 24.2.2005, kommuneplan 2018 – 2028 om forutsigbare rammer mv. hvor plankart og bestemmelser er juridisk bindende.

Det har i disse planene vært en bevisst strategi at hyttebyggingen skal skje nedenfor 800 m og

nedenfor verneskogsgrensa. I seneste kommuneplan ble det angitt at Øyer kommune hadde ca. 180 ubebygde tomter og det stilles spørsmål om behovet for nye tomter. Høyere utnyttelse vil gå ut over områdets kvalitet med spredt fritidsbebyggelse og området ligger i verneskogsområdet over 800 m. De er bekymret over tendensen og planer for flere hytter i verneskogsområdet, en langsom urbanisering som vil gå ut over områdets kvalitet med spredt fritidsbebyggelse og biodiversitet. det er bygget 73 hytter i området og 28 tomter er ubebygde som allerede gir en økning i hyttebebyggelsen i Hundbergslia. Med 50 nye hyttetomter vil dette gi 78 tomter som kan bebygges fremover i Hundbergslia, - en stigning på 107 % ut fra dagens antall. Dette gir en helt annen belastning i området, noe som vil ha en negativ effekt på så vel kvalitet og biodiversitet, men også infrastruktur som veier mv. De vil på generelt grunnlag protestere imot at Hundbergslia utsettes for en så kraftig utbygging i dette verneskogsområdet over 800 m.

De protesterer mot forslag til bebyggelsen med 5 tett sammenlagte tomter hvorav 3 nye, - T5, T6 og T7, samt forslag til veitilførsel i nærhet av et mindre og sårbart våt-område syd for T5. Dersom det skal anlegges nye tomter skal tilkjørselsveg flyttes syd for T5 til nord for T6. De viser til at de nettopp har bygget hytte med store glassflater ut fra forutsetninger i Kommuneplanen om at området skal ha spredt hyttebebyggelse. Denne tette bebyggelsen vil hindre deres utsikt mot Gudbrandsdalen fra Nisteinsråket 25. De håper at kommunen utarbeider en langsiktig plan som prioriterer biodiversitet samt ta ansvar ift klimautfordringer, redusere kreative utfordringer med mer intensiv hyttebebyggelse.

→ *Kommunedirektørens kommentarer:*

Kommunedirektøren har i forbindelse med behandling av saken tatt opp prinsipper for og føring for utbygging. I saksdokumentet ved 1. gangs behandling står følgende:

Sett fra rådmannens side er det viktig at kvaliteter i gjeldende område ikke ødelegges. For Hundbergslia gjelder det eksempelvis at naboskap ikke blir for tette, at natur ikke belastes med en urbanisert utbygging, at utbygging for infrastruktur ikke graver i stykker det som er av naturkvaliteter. Myrer skal ikke bygges ned og ny bebyggelse/tomter skal plasseres i god avstand til og mellom eksisterende bebyggelse. Rådmannen har i planprosessen etterspurt prinsipper ved fortetting med tanke på eksisterende hytter som eksempelvis, - ikke bygge inn eksisterende hytter med tanke på fri adkomst som hytten/tomten har i dag, beholde tilgang til friluftsområder inntil eksisterende tomter, plassering av tomter og bebyggelse for bevaring av eksisterende vegetasjon i et område med lav bonitet, unngå innbygging av tomter med veger på for eksempel 3 sider mv.

I møte med planavdeling og grunneier(e)/forslagsstiller er tomter foreslått tatt ut av planen med bakgrunn i beliggenhet i forhold til myr, til eksisterende hytter mv. Disse har vært vurdert på nytt i forbindelse med befaring 8.5.2019 med grunneier/konsulent og planavdelingen Øyer kommune. Disse tomtene er ikke tatt ut av planen men re lokalisert i innsendt planforslag til behandling. Rådmannen tar planen opp til behandling slik den er fremmet uten flere kommentarer.

Rådmannen vil vurdere antall enheter og endringer i arealdisponering og eventuelle inngrepsfrie områder på grunnlag av eventuelle merknader til dette tema ved offentlig ettersyn.

Ved sluttbehandling av reguleringsplanen legger kommunedirektøren (tidligere omtalt som rådmann) disse prinsippene til grunn; - Ingen hytter skal bygges inn, det skal være fri adkomst til

friluftsområder der tomtene/hyttene i dag har dette. Myrer skal ikke bebygges, området skal beholde en åpenhet mv. Det er ved sluttbehandling tatt ut hytter utfra over nevnte føringer og prinsipper. Kommunedirektøren har i sitt forslag ved behandling av merknader tatt ut de nevnte 3 tomtene og merkningen er tatt til etterretning.

Intensjonene i kommuneplan 2018-2028 mht verneskog og utbygging.

Skog over 800 moh. er pr definisjon verneskog og hogst i disse områdene skal følge bestemmelser for verneskogsforvaltning vedtatt 2. februar 1994 av Fylkeslandbruksstyret. Det er i bestemmelser for verneskogsforvaltning gitt regler for melding av hogst, retningslinjer for skjøtsel og drift mv.

Antall hytter - urbanisering

Det er ved sluttbehandling foretatt tilpasninger, endringer ved at hytter er tatt ut og nye hytter er re-lokalisert. Det er ønske om å bevare hytteområdets preg. De grepene som er gjort ved endringer som før nevnt og innstramning i bestemmelse om inngjerding/gjerde mener kommunedirektøren vil ivareta dette preget videre, - se også endring av antall enheter og vurderinger under merknad 1 og kommentarer fra høring 30.6.2020 i vedlegg 9.

13. Nina Solberg, brev av 8.8.2019, kommenterer legging av veg mellom tomter. Hun ønsker ikke at tomt T19 skal heftes fra veg fra T22 som i dag eies av H Sagheim. T19 skal selv legge veg der det passer best slik at det vil være bra med grøntområde rundt hytta. Muligens kan det bygges felles veg dersom det skal bygges på tomtene mellom T22 og T21 som er på Sagheimsteigen ved siden av T19. Det må avklares føring av veg i planen eller en felles avtale. Det må begrenses med utfart til Holmsætervegen. Det er ennå ikke bygd på tomt mellom T20/T19 hvor det også må bli en nedkjøring. T 34 og T35 bør også ha en felles veg. Hytte bak T20 ble solgt for over 40 år siden og det blir hevd på slike selvlagde veger etter 50 år. Det er inngått avtale med eier at det i felleskap skal flytte litt på vegen slik at den gagnar nevnte eiendom og T20.

→ *Kommunedirektørens kommentarer:*

Merkningen tas til etterretning. Tomter og adkomst er omlokalisert i plankart ved sluttbehandling.

14. Stein Tore Nordgård, brev av 19.8.2019, er eier av eiendommen 99/23 hvor det i planen er foreslått badeplass som delvis går inn på hans eiendom. Denne plassen fungerer fint slik det er i dag og de kan ikke akseptere ytterligere tilrettelegging/utvidelse av denne. Dette vil forringe tomten og badeplassen vil komme tett innpå deres hytte ved utvidelsen.

→ *Kommunedirektørens kommentarer:*

Merkningen tas til orientering. Det er ikke beskrevet noe i planbeskrivelsen eller i bestemmelser om badeplass. Dette er en plass hvor det ikke skal tillates bygningsmessige tiltak eller vesentlig opparbeiding av arealer. Det skal videreføres som et naturlig leie og sted for bading uten øvrig tilrettelegging.

15. Stein Tore Nordgård, brev av 19.6.2019, registrerer at det på deres eiendom er en SEFRAK-registrert hytte/anneks. Dette er ikke kjent for dem og de har aldri mottatt noe skriv om dette. De forstår ikke dette da den er bygd ca. 1930 og siste påbygg fra ca. 1970. Totalt areal er ca. 15 m2.

Er det tenkt inngrep der det er angitt badeplass i planen?

→ *Kommunedirektørens kommentarer:*

Bygget er registrering som bygg i kulturminnebasen som SEFRAK-bygg. Dette ligger utenfor kommunens ansvarsområde og kommunen/forslagsstiller innhenter informasjon fra offentlige databaser som grunnlag for utarbeiding av plankart. Når det foreligger SEFRAK-registrert bygg i planområdet skal dette innarbeides i plandokumentet som hensynssone. Hvorvidt registrering er gjort på feilaktig grunnlag, må eventuelt tas opp med ansvarlig sektormyndighet. Merknad til badeplass er svart ut i merknad 15.

16. Aslak Rogne, brev av 22.8.2019, har innsigelse til at tomt 97/80 deles i to. En ny hytte her vil komme for tett inntil eksisterende hytter i området. T31 – bygger inn eiendommen 98/38.

→ *Kommunedirektørens kommentarer:*

Skal prinsipp om å innbygging følges, vil dette også påvirke denne hytten. Den vil uansett ligge som en tomt hvor gammelt vegfar (registrert og angitt som kulturminne i planen) vil gå gjennom. Deling av tomten med åpning for ny bebyggelse vil tette igjen åpne arealer og endrer planområdets åpne karakter. Tomten blir ca. 750 m² ved deling slik forslaget er lagt frem. Det er gjennomgående store tomter i Hundbeglia slik planen nå fremstår. Det er et åpent hyttefelt med god plass mellom hyttene. Deling av tomter som blir mindre enn 1000 m² gir et nytt mønster og en ny praksis for området. Kommunedirektøren mener det ikke skal åpnes for en ny praksis i dette planområdet og innstiller negativt på denne endringen ved å ta ut T31 av planforslaget ved sluttbehandling. Kommunedirektøren tar merknaden til etterretning og tar ut tomt T31.

17. Per Vallner, brev av 25.8.2019, er positiv til at det legges til rette for skiløyper i området og foreslått i rekkefølgebestemmelser at disse skal være opparbeidet innen 30 nye hytter er påbegynt. Det er ønskelig at den endelige planen tar høyde for å etablere skiløyper inn i området før utbygging med nye hyttetomter påbegynnes.

Myrområdene innenfor planområdet er verdifulle og flott at disse bevares, men det må vurderes om enkelte tomter ligger for nære myrområdene. Områdets karakter er viktig å bevare, og endringa v byggehøydene kan i noen tilfelles endre områdets karakter. Ber derfor Øyer kommune om denne endringen er forenlig med bevaring av områdets karakter og egenart. Bra det er ønsker om å rydde opp i avløpsforholdene.

→ *Kommunedirektørens kommentarer:*

Kommunedirektøren tar merknaden til orientering. Hytteområdet er allerede bygget ut i stor grad og skiløyper skulle da i utgangspunktet være ivaretatt. Dersom det legges opp til en forutsetning om utbygging av nye 30 hytter, vil dette være kanskje ti-år frem i tid. Dette vil ikke være ønskelig. Det må være en kortere tidshorisont for opparbeiding av skiløyper i rekkefølgebestemmelser. Kommunedirektøren foreslår et gitt tidsrom på 5 år, - som krav til at skiløyper skal være opparbeidet i henhold til planen.