

GJENNOMGANG AV INNKOMNE MERKNADER MED KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTARER

Merknader er i begrenset grad forkortet der bakgrunn og argumentasjon som underbygger merknaden og belyser merknadens bakgrunn og konklusjon. Tekst i kursiv i kommunedirektørens kommentarer og utdrag fra planveileder, er kommunedirektørens utheving av vesentlige forhold som gjelder forvaltningsmessige vurderinger. Kommunedirektøren har kommentert merknadene fortløpende – med rød tekst; *Kommunedirektørens kommentarer*.

1. Statsforvalteren i Innlandet, brev av 4.2.2022

Endring av reguleringsplanen omfatter planbestemmelse for arealformålet skistadion (SKI/SKT/V/P). Ved sluttbehandling av reguleringsplanen ble det forutsatt at det skulle legges til rette for leilighetsbygg innenfor SKI/SKT/V/P (jf. protokoll kommunestyret).

Planbestemmelse pkt. 5.4 oppdateres nå i tråd med de forutsetninger som ligger i kommunens sluttbehandling. Det foreslås endring av krav til grunnmurshøyde for å legge til rette for parkering av løypemaskin under bebyggelsen.

Kommunen har vurdert at endringen kan behandles etter forenklet planprosess jf. Pbl § 12-14. Statsforvalteren har ingen vesentlige merknader til saken.

Kommunedirektørens kommentarer:

Kommunedirektøren tar merknaden til orientering.

2. Innlandet fylkeskommune, brev av 4.2.2022

Fylkeskommunens merknader er begrunnet ut fra vårt helhetlige ansvar som omfatter både nasjonale og regionale mål og hensyn på områder som kulturarv, samferdsel i tillegg til ulike planfaglige tema som samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (SBATP), vannmiljø, friluftsliv, vilt, villrein, ferskvannsfisk, barn og unges interesser, universell utforming og stedsutvikling.

Plan

Gjeldende plan for Hafjell skianlegg Mosetertoppen ble vedtatt 19.02.2015. Området som blir berørt av planendringen er området avsatt til SKI/SKT/V/P i planen. Endringen berører ikke plankartet, men kun bestemmelser.

Endringen vil i hovedsak rette opp feil gjort ved sluttbehandling og Kommunedirektøren anbefaler at planendringen gjennomføres som mindre endring og vedtas som administrativt vedtak i henhold til delegasjonsreglementet. På grunnlag av dette varsler kommunedirektøren oppstart av planendring og høring av planendring i samme brev. Planendringen omfatter endring av bestemmelse pkt 5.4 med supplering av leilighetsbygg som reguleringsformål / byggeformål i området SKI/SKT/V/P.

For å kunne ivareta adkomst for løypemaskin må grunnmur ha høyde på 5 meter og det må gjøres en utsjakting i bredde for to porter. En grunnmur med høyde på 5 meter kan virke dominerende i terrenget og det er viktig at innkjørsel og mur tilpasses omgivelsene på en god måte.

Fylkeskommunen anbefaler at 3D illustrasjoner eller snitt følger planforslaget videre.

Fylkeskommunen forutsetter at kommunestyret var *innforstått* med at dette var intensjonen for området SKI/SKT/V/P under sluttbehandling. Referer til arkivsak 13/80, særutskrift for reguleringsplan 201301 – Hafjell skianlegg – Mosetertoppen, og viser til Rådmannens kommentar punkt 2, side 3 i kommunestyret og har ingen planfaglige kommentarer ut over dette.

Kommunedirektørens kommentarer:

I kommentarer forutsetter fylkeskommunen at kommunestyret var innforstått med intensjonen for området SKI/SKT/V/P under sluttbehandling. Kommunedirektøren legger også dette til grunn for behandling av merknadene ved høring og denne endringen. Kommunedirektøren ser at hensikten med planendringen i 2013-2015, jf. planbeskrivelse og varslingsplanarbeidet, er etablering av skistadion i et samarbeid med ØTI. Mye er opparbeidet av løyper, infrastruktur, anlegg og fritidsbebyggelse. Med hensyn til 3D-illustrasjoner og snitt som er etterspurt vil dette ikke tas med i videre behandling, da planen i all hovedsak nå er ferdig realisert.

3. Øyer/Tretten Idrettsforening, brev av 15.1.2022.

Øyer Tretten Idrettsforening ser frem til at bygningsmassen på Mosetertoppen skistadion nå kommer. ØTI har stor glede av anlegget som er bygget og ser frem til videre utvikling av dette, idrettslaget gjennomfører flere store årlige arrangementer som har stor økonomisk betydning for laget. Vi har utover dette ingen merknader til saken.

Kommunedirektørens kommentarer:

Kommunedirektøren tar merknadene til orientering. Det er viktig at de intensjonene og verdien av skistadion, anlegg og tilbud også blir ivare tatt i forhold til ØTIs aktivitet og interesser. Anlegget har ivare tatt ØTIs interesser i forhold til stadion og anlegg slik det er utviklet pr. dato, slik høringsvaret gir uttrykk for.

4. Asmund Kveim Lie, brev av 3.2.2022, eier av Vintervegen 52D.

Det er ikke referert til SKI/SKT/V/P som noe fritidsbebyggelse/BFR areal i reguleringsplankartet. Intensjonen fra plankartet er ikke leilighetsbygg. "Endringen berører ikke plankart, men kun bestemmelser." Ved gjennomføring av endringen må plankartet også endres. Område SKI/SKT/V/P er konsekvent ikke omtalt som fritidsbebyggelse, - kun punkt 4.8 der det refereres til leilighetsbygg på område SKI/SKT/V/P.

Kommunedirektørens kommentarer:

Det reises spørsmål om endringen er tilstrekkelig juridisk forankret ved endring av kun bestemmelser. Er skistadion tydelig nok mht. funksjon og innhold og er forholdet mellom areal til skistadion og areal benyttet til leiligheter avklart? Planen gir lite styring og føringer i denne fordelingen mellom SKI og BFR. Begge deler kan utløse en bygningsmasse. Kommunedirektøren finner at det er tilstrekkelig at leilighetsformålet inntas i den forklarende teksten til det kombinerte arealformålet.

Det betviles ikke at det under planprosessen også ble diskutert leilighetsbygg på SKI/SKT/V/P, men vises kun i Rådmannens kommentar til Oppland fylkeskommune.

"Hensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging av skistadion og konkurranseløyper for langrenn med tilhørende parkering, arrangementsbygg/målhus og snø produksjon." – dvs. ikke at selve stadion skulle benyttes til leilighetsbygg.

Rådmannens svar til Harald Walder:

"Leilighetsbygg er foreslått tillatt i delområder BFR5 til BFR7, samt BFR10-11" Ikke SKI/SKT/V/P. Og under Reguleringsbestemmelser pkt 3.1 (side 10) Står det:

"Endret tekst: Byggeområdene BFR4 til BFR7, samt BFR10 og 11 skal kunne bebygges etter bestemmelsene i pkt 4.7 eller 4.8"

Konklusjon intensjon:

Hverken plankart, de mest sentrale reguleringsbestemmelsene eller særutskriften samsvarer med hevdet intensjon om at det skulle være leilighetsbygg på SKI/SKT/V/P.

Intensjonen med reguleringsplanen var å ha SKI/SKT/V/P som en skistadion. Ikke som et

leilighetskompleks med skiløype rundt. Motstridende bestemmelse mellom punkt 4.8 og 5.4 bør rettes opp i ved at SKI/SKT/V/P fjernes fra punkt 4.8.

Kommunedirektøren oppfatter merknaden som tydelig i forhold til prosessen det er lagt opp til fra kommunens side, som kun tar opp endring av bestemmelser. Det stilles spørsmål om hvor tydelig intensjonene fremstår i planforslaget ved planbehandlingen i 2015.

Kommunedirektøren tar merknadene til orientering.

Reguleringsbestemmelser pkt 4.8. Områder som bebygges med leilighetsbygg:

Områdene **BFR4** til **BFR7**, samt **BFR 10**, **BFR11** og **SKI/SKT/V/P** kan bebygges med leilighetsbygg.

*Det er medtatt under **pkt 4; byggeområder** i vedtatte bestemmelser. Det er ikke fritidsbebyggelse i koding av stadionområdet som BFR-område, men angitt som byggeområde sammen med de øvrige BFR-områdene. Hva er de juridisk og forvaltningsmessige forhold krever som ev. ny behandling av endringer etter offentlig ettersyn.?*

Kommunedirektørens kommentarer:

Byggeområdene for fritidsboliger BFR og SKI/SKT/V/P kan bebygges med leilighetsbygg (best pkt 4.8). I etterkant kan kommunedirektøren se at inntagelse av skistadionformålet under beskrivelse av BFR-områder er uheldig. Det burde heller vært at det ble inntatt presisering i skistadionformålet. Det er det som skal gjøres ved denne endringen som nå gjennomføres. Det er i gjeldende plan ikke angitt differensiering mellom BFR-områder og SKI/SKT/V/P-området. Når det ikke er gjort, finner kommunedirektøren at dette ikke var tenkt differensiert.

I reguleringsbestemmelsenes pkt 4.8 (som gjelder for BFR) står det at også skistadion kan bebygges med leilighetsbygg, mens det i pkt. 5.4 står at skistadion er kombinert formål bestående av skianlegg, skiløype, veg og parkering. Altså åpner ikke pkt. 5.4 for leilighetsbygg på skistadion. Her er det manglende samsvar mellom bestemmelsene og reguleringsformål i plankartet.

4. Kommunedirektørens kommentarer:

Det er ikke enighet om hvor de formelle feilene ligger, der naboer beskriver pkt. 4.8 SKI/SKT/V/P som kan bebygges med leilighetsbygg som mangel i plankart og feil at leiligheter er tatt inn som formål i bestemmelsene, mens utsendt brev med høring/planendring beskriver pkt 5.4 som feilen da den ikke gir åpning for leiligheter som i bestemmelsenes pkt 4.8.

Forvaltningsmessige forhold

I høringen har det kommet ulike tolkninger av bestemmelser og innhold ift. skistadion. Selv om planendringer i prissippet kan vedtas med merknader fra naboer legger kommunedirektøren planendringen frem for politisk behandling på bakgrunn av problemstillinger ift. skistadion hva den omfatter juridisk sett i plankart og reguleringsbestemmelser og hva den allment kan oppfattes å inneholde av funksjoner. At området er definert som skistadion slik allmennheten oppfatter det, er ikke ensbetydende med at det er her utbygger tenkte bebyggelse for å fasilitere for typiske arena-bygg (varmestue, kiosk, toaletter, garderober mm). Det er åpning for slike bygg i «rene» SKI-formål også.

Juridiske forhold:

Den juridisk bindende delen av planen er plankart og reguleringsbestemmelser. Der dette kan gi grunnlag for tolkning, blir planbeskrivelsen med intensjoner for planen, supplerende informasjon og drøftinger utfyllende informasjon.

Plankart:

I plankart er planområdet angitt som kombinert område sosi-kode 1900, angitt i tekst med formålene SKI/SKT/V/P.

I sosi-4.5-2- arealformål pkt. 7.4.2.15 er fritidsbebyggelse kodet med 1120. Arealformål fritidsbebyggelse er angitt med kode 1121, 1122 og 1123 med henholdsvis frittliggende, konsentrert

og blokk. Arealformål – formålet må angis nærmere (pbl. Kap 8, § 11-7). Kombinert bebyggelse og anleggsformål med andre angitte hovedformål, skal være angitt med kode 1900 og supplerende informasjon om reguleringsformål i sosi-informasjon i plankartet. Plankart inneholder ingen koding i tekst som beskriver fritidsbebyggelse i kombinert formål under sosi-filen i sosi-kode 1900 selv om bestemmelsen i pkt. 4.8 åpner for fritidsbebyggelse på planområdet KI/SKT/V/P.

Plankart er uendret mht disse formål med koder slik de var ved utlegging til offentlig ettersyn. Sosi-fil kode 1900 for skistadion angir skianlegg, skiløypetrase, veg og parkering som filinformasjon. Dette er en svakhet i plankartet, men kompletteres med utfyllende beskrivelser i bestemmelsene.

Planbestemmelser:

Planbestemmelse pkt 4.8 (pkt 4.7 ved offentlig ettersyn) ble etter offentlig ettersyn endret med tillegg: « Endringen er kun omtalt i kommentar til fylkeskommunens merknad pkt 2 og ikke beskrevet i saksframlegg ut over oppsummering av merknader i sammendrag med rådmannens kommentarer og tatt inn som endring etter offentlig ettersyn. Ved oppsummering av endringer etter offentlig ettersyn i saksframlegget, - s 9 og etterfølgende sider, er det under pkt 4.8. ikke beskrevet endringen som er inntatt i vedtatte reguleringsbestemmelser med hensyn til fritidsleiligheter for SKI/SKT/V/P. Dette er en feil, men det legges vekt på at utkast til bestemmelser lå vedlagt og disse bestemmelsene var slik som vedtatt.

FORVALTNINGSMESSIG HANDLINGSROM - REGULERINGSPLANVEILEDER PKT 9.

DELEGERING AV MYNDIGHET TIL Å TREFFE VEDTAK OM ENDRING AV REGULERINGSPLAN – <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/?ch=13>

Hovedregelen er at det gjelder de samme reglene for endring og oppheving av reguleringsplan som for utarbeiding av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 første ledd. Dette er begrunnet med at et planvedtak som bygger på en grundig faglig utredning, offentlig medvirkning og politisk prosess, må være forpliktende, og skal ikke kunne fravikes i hovedtrekkene uten etter en ny og tilsvarende prosess. Kommunestyrets myndighet til å vedta en ny reguleringsplan kan som hovedregel ikke delegeres. Kommunestyret kan likevel, med hjemmel i andre ledd, delegere sin myndighet til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplanen til et underordnet organ. I praksis vil det si et politisk utvalg eller administrasjonssjefen. *Delegasjonsadgangen er begrenset, og kan bare skje så langt 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, jf. § 12-14 andre ledd.*

Endringsforslaget skal forelegges berørte myndigheter før det treffes vedtak, samtidig som eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg, jf. tredje ledd. Begrepet «andre berørte» er generelt, og det må derfor vurderes i det konkrete tilfellet hvem som skal få forslag til endring til uttalelse. Naboer, herunder gjenboere, vil måtte anses som berørte, og likedan rettighetshavere som for eksempel et berørt reinbeitedistrikt. Velforeninger og organisasjoner vil også kunne anses for å være berørt av en reguleringsendring, avhengig av de konkrete forholdene i saken. *Muligheten til å uttale seg vil sikre at alle hensyn kommer frem og blir vurdert. Det er imidlertid ikke slik at enhver negativ uttalelse fra berørte myndigheter, eiere og festere eller andre berørte vil forhindre at saken kan behandles på en enkel måte.* Dersom berørte myndigheter gir merknader som klart har karakter av innsigelse, vil det imidlertid være nødvendig å behandle saken videre som en ordinær planendring. Bestemmelsen setter ingen spesiell frist for uttalelse, men det må gis en rimelig frist. Det er lagt til grunn at en

rimelig frist vil kunne være på 2–3 uker. De ordinære krav til høring og offentlig ettersyn med frist på 6 uker vil ikke gjelde.

Kommunedirektørens kommentar:

Proessen så langt har ivaretatt disse formelle kravene, slik kommunedirektøren ser det. Det kan stilles spørsmål om tolkning av hvorvidt denne endringen ligger innenfor eller går ut over hoveddrammene i planen. Er endringen innenfor hoveddrammene i planen ligger dette innenfor rammene for delegasjon og reglement.

Fortsettelse planveileder

Hva som ligger i at endringene «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke går ut over hoveddrammene i planen» må vurderes av kommunen konkret i det enkelte tilfellet. Justering av grenser for arealformål vil som tidligere kunne være aktuelt. Det kan også være mulig å gjøre endringer i arealformål. Det må imidlertid i den konkrete vurderingen tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt. Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng, vil det heller ikke være aktuelt å behandle den uten ordinær prosess.

Det må i det enkelte tilfellet vurderes om det gjelder endringer som «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig». En endring som berører viktig infrastruktur eller har sammenheng med andre tiltak planen inneholder vil kunne falle utenfor.

Kommunedirektørens kommentarer:

I hvilken grad endringen påvirker gjennomføring av planen for øvrig har sammenheng med hvordan tidligere planprosess leses. Er det en feil som kan rettes opp der det er felles forståelse av planens innhold og intensjon, eller gir planen grunnlag for ulike tolkninger og en uforutsigbarhet der endringen har en innvirkning og konsekvens for berørte parter som det burde vært opplyst om. Dette gjelder funksjon, formål, rammer og innhold som tillegget etter offentlig ettersyn gir (pkt 4.8. ... SKI/SKT/V/P kan bebygges med leilighetsbygg). Kommunedirektøren har vurdert at denne endringen ikke påvirke planen for øvrig

Planveileder fots.

Det er i lovforarbeidene forutsatt at den enklere saksbehandlingen for endringer i plan bare gjelder så langt endringene ikke er spesielt konfliktyfulle. Protester fra naboer eller andre berørte vil imidlertid ikke nødvendigvis føre til at endringen ikke kan gjennomføres på den enklere måten. Heller ikke vil enhver merknad fra berørte myndigheter forhindre dette. Imidlertid vil merknader fra berørte myndigheter som har karakter av innsigelse, føre til at endringen må behandles videre etter en ordinær planprosess og at vedtaket må fattes av kommunestyret selv.

Kommunedirektørens kommentarer:

Høringen viser at endringen er i begrenset grad konfliktyfullt i forhold til planområdet. Dette har også en naturlig sammenheng med i hvilken grad naboer i planområdet i større eller mindre grad blir berørt. Disse merknadene er samlet fra de som i en utbygging blir sterkest berørt som nærmeste naboer.

Planveileder fots.

Muligheten til å gjøre endringer etter bestemmelsene i § 12-14 annet ledd omfatter også å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen, selv om ordet utfylling ikke lenger fremgår direkte av ordlyden i bestemmelsen. Ordet utfylling er strengt tatt overflødig, fordi det er omfattet av det generelle og mer vidtrekkende begrepet endringer.

Kommunedirektørens kommentarer:

Her leser kommunedirektøren et handlingsrom for å vedta endringer med utfyllende bestemmelser innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Slik kommunedirektøren tolker dette kunne dette vært bestemmelser som klargjør rammer for utbygging av stadion med andel fritidsbebyggelse, anlegg og funksjoner som er rettet mot stadion, fellesfunksjoner mv., - dvs hvor stor andel kan være fritidsleiligheter, grad av utnyttning, anlegg knyttet til skistadion, dusjer, garderober, arrangementskontorer mv.

Planveileder fots.

Hvis det bare er bestemmelsene til en gammel plan som endres, vil hjemmelen for de nye bestemmelsene være § 12-7. Det er likevel ikke noe i veien for at disse bestemmelsene relateres til de gjeldende arealformålene i planen. Det samme må gjelde ved andre mindre justeringer. Hvis man skal endre arealformålene i planen må de nye formålene brukes. Det vil ikke være noe i veien for at man får en «ny plan» for en del av et eldre planområde uten at arealformålene i resten av planområdet oppdateres. Det blir samme situasjon fremstillingsmessig som hvis man lager en plan for et uregulert område som ligger inntil et tidligere regulert område.

Endring av plankart

Dersom det bare gjelder å flytte/justere eksisterende elementer i den eldre planen, slik som formålgrenser, byggegrenser eller endre juridisk tekst som feltnavn og grad av utnyttning, *blir det ikke innført nye elementer i planen og man kan bruke de opprinnelige arealbrukskoder med tilhørende tegneregler. Forutsetningen for å kunne unnlate omkoding av hele planen er følgelig at endringene ikke krever at man innfører nye objekttyper og egenskaper i planen.*

Noen kommuner har fremstilt mindre endring av plan ved å lage et planomriss av området som skal endres og forvalte dette omrisset som en ny plan med egen arealplan-ID. Fremstilling av mindre endring av plan skal nå følge det som er fastsatt i produktspesifikasjonen Del 4.

For mindre endring av eldre planer enn de som er i SOSI versjon 4.0 gjelder det ingen tekniske formkrav. Man kan med andre ord gjøre endringene slik en selv ønsker, men være klar over at mindre endring ikke gir adgang til å innføre nye arealformål. Forenklet sagt kan man gjøre justeringer i det som allerede ligger inne i planen, men ikke innføre nye elementer.

Retting av feil kontra planendring

Kommunedirektørens kommentarer:

Endring av bestemmelse 4.8 ble foretatt etter offentlig ettersyn. I høringsbrevet (2022) beskrives at; Endringen har sin bakgrunn i feil/manglende samsvar i vedtatt plan mellom planbestemmelser i pkt. 4.8 og pkt. 5.4 som skulle hatt sammenfallende reguleringsformål (leilighetsbygg). Dette inngår i vedtatt plan og pkt 4.8 beskriver at SKI/SKTT/V/P kan bebygges med leiligheter.

OPPSUMMERING

Kommunen skal være transparent, vekte de ulike hensyn og interesser/ interessemotsetninger.

Medvirkning i planprosesser er del av demokratiske prosesser som skal ivaretas i kommunens forvaltning av arealplaner. Planer skal være tydelige slik at tolkning og interesse motsetninger avklares i planprosessen. Her var det ingen naboer eller merknader ved planbehandlingen i 2015. Kommunedirektøren ser at det kan føres belegg for ulike tolkninger i denne planen og ber derfor om politisk behandling av planendringen.

Er leiligheter på stadion juridisk tilstrekkelig forankret i gjeldende plan, ivaretar dette planens intensjoner ved planendringen og er det klaggjørende og tilstrekkelig som informasjon til berørte parter etter endring ved offentlig ettersyn?

Kommunedirektøren har vurdert de juridiske og forvaltningsmessige forhold vedrørende endringen med tanke på vedtak som delegert vedtak. Slik kommunedirektøren ser det vil det være ønskelig at planforslaget/planendringen tar inn funksjoner og bindinger som bygger opp om hensikten i forhold til funksjoner som synliggjør stadion på en klarere mer entydig måte. Kommunedirektøren har derfor bedt om konkretisering av innhold som bygger opp under intensjonen i planen som stadion som aktivitetsområde og funksjoner til felles verdi som skiarena og et felles tilbud for besøkende og øvrig hytteinnbyggere i Hafjell.

Utbygger har oversendt et brev som beskriver intensjoner og innhold noe mer utfyllende om bruken av planområdet. Utbygger ønsket ikke at planmaterialet skulle endres utover det kommunedirektøren hadde varslet i høringsbrevet. Derfor er utbyggers intensjoner med tomten verken forankret eller utdypet i plankart eller bestemmelser og er dermed ikke av juridisk bindende karakter.

5. Tonje Elisabeth Komnæs, brev av 3.2.2022.

Kan kommunen gjøre denne endringen som en "mindre endring", uten en reell planprosess stiller vi oss meget tvilende til. Kan i beste fall karakteriseres som uheldig, - endringene er langt mer omfattende enn høringsnotatet gir inntrykk, -vil ha store konsekvenser for naboer og for allmenn bruk av skistadion til det formålet som fortsatt vil bli stående som reguleringsplankartet og i reguleringsplanens hovedpunkter 1, 2, 3, 4 og 5 med unntak av 4.8 og 5.4. Naturlige i denne saken er å gjennomføre en reell planprosess.

Kommunedirektørens kommentarer:

Spørsmålet vedrørende formelle krav om kommunen har anledning til å foreta «mindre endring» er drøftet under merknad 4, overskrift PLANVEILEDER PKT 9, - se denne.

Hevder at intensjonen hele tiden har vært at SKI/SKT/V/P skal bebygges med fritidsboliger, som bygger de på at rådmannen skrev "Bestemmelsene er nå supplert med eget punkt om definisjoner, der dette er angitt (§4.4). "Det er svært viktig å kunne ha leilighetsbygg på BFR11 ved stadion og på SKI/SKT/V/P (Stadion) for å kunne ha rimelige leiligheter som kan benyttes av aktive skiløpere mv." i en kommentar til innspill fra fylkeskommunen.

Kommunen har et visst poeng her. Kan virke som at rådmannen mente at bestemmelsene skulle oppdateres, men samtidig synes vi ikke det er åpenbart.

Ingen intensjoner i planbeskrivelsen som styrker kommunens påstand, - vi synes det er krystallklart et det i plankartet ikke åpnes for fritidsbebyggelse i SKI/SKT/V/P. Hvis intensjonen at SKI/SKT/V/P skulle bebygges med fritidsbebyggelse, ville det på reguleringsplankartet viste fritidsbebyggelse. Forslaget er i realiteten en omregulering av arealet.

Konsekvensen av endringen blir et totalt omdannet areal fra et åpent skistadion til sterkt fortettet leilighetslandsby med en lysløype rundt. Preget av et Skistadion vil forsvinner med grunnleggende intensjonen med et Skistadion som et åpent og tilgjengelig anlegg for felles benyttelse av alle. Det finnes ingen andre Skistadion i Norge som er bebygget med private boliger inne på selve skistadion.

Kommunedirektørens kommentarer:

Kommunedirektøren ser også bruk av begrepet skistadion som en betegnelse uten nærmere forankring og definisjon av innhold som vanskelig mht. felles forståelse. Eksempler på skistadion – google, - Veggli, Steinkjer, Oppdal

En felles forståelse av hva en skistadion skal være blir vanskelig, når dette avviker fra det som allment oppfattes som en skistadion og det som tiltakshaver/utbygger legger i skistadion med leilighetsbygg og ev. næringsaktivitet. Et søk på www.google.no gir et bilde som svært mange oppfatter som skistadion med aktivitetsområder for ski, konkurranser, treningsarena mv. Konseptet og det som er planlagt på Mosetertoppen er ikke presentert ut over å være en skistadion. Kommunedirektøren ser at det her kan være ulike oppfatninger av hva skistadion skal inneholde da det i plandokumentet ikke inneholder utdypende informasjon.

Sentrale bestemmelsene i planen gjennomgått for å finne ut i hvilken grad dette arealet er underlagt bestemmelser som tilsier utnyttelse som areal for fritidsboliger:

a) Under pkt. 1 er det klart definert ulike formål med de ulike områdene. Områdene for fritidsbolig er tydelig beskrevet som BFR områder. Området/eiendom 16/367 tydelig beskrevet som et anleggsområde, og kodet som et kombinert formål som skistadion, skiløyper, veger og parkering (SKI/SKT/V/P), - ikke angitt som areal regulert til fritidsboliger (BFR) i noen kombinasjon, - heller ikke regulert for næringsbebyggelse (N). areal-typen i det aktuelle arealet er krystallklart regulert til andre formål en bebyggelse av fritidsboliger.

Kommunedirektørens kommentarer:

Det som er omtalt over angir ikke skistadion (SKI/SKT/V/P) som byggeområde i bestemmelsenes pkt. 1. Her må planen henge sammen i det juridiske og forvaltningsmessige handlingsrom. En plan skal i utgangspunktet kunne leses uten at det må tolkes inn forhold som for allmenheten vil oppfattes som utenforliggende reguleringsformål (fritidsbebyggelse). Merknaden tas til orientering og vurderes samlet med planfaglig vurdering og anbefaling mht. prosess og videre behandling.

b) Punkt 2 - Felles bestemmelser er formålet med SKI/SKT/V/P utdypet med krav om detaljert situasjonsplan. I punkt 2.9 beskrives områdene 3-11 med krav til arkeologisk utgraving, -ikke beskrevet slikt krav til eiendom 16/367 (SKI/SKT/V/P). Fritidsboligbebyggelse av eiendommen er åpenbart ikke tiltenkt i reguleringsplanen. Det må her også påpekes at et av bestemmelsesområdene for arkeologisk utgraving (#5) er markert i arealplanen inne på den aktuelle eiendommen 16/367, i den nordøstre enden. Til tross for dette er arealet ikke nevnt under punkt 2. Dette følger av at det ikke er tiltenkt bebyggelse med fritidseiendommer/leiligheter.

Bygninger i denne sammenheng må relateres til bygg med formål som drift av parkeringen, varmestue og sanitæranlegg for skiløpere, enkle bygg for tidtakere- og funksjonærer, servicebygg for arrangører som skal benytte skistadionet for konkurranser og skiklubber som besøker anlegget som trenger fasiliteter for skiprepping ol. Det er nærmest umulig å tolke at bygninger relatert til et dedikert areal for Skistadion, skiløyper, veg og parkering skal tolkes til å være fritidsboliger etter punkt 2 i reguleringsplan 201301A.

Kommunedirektørens kommentarer:

Parkering gjelder som formål for dette området og parkering kan legges i terreng som parkeringskjeller mv. Dette kan også ses som en mangel i utbyggingsformålet/reguleringsformålet men underbygger ikke at inngrep/bygging ikke har vært intensjonen, jf. tekst at bygninger, anlegg, løyper, parkeringsplasser, veger, konstruksjoner og terrenginngrep krever en detaljert situasjonsplan - pkt. 2.7. Øvrig kommentar i merknad om tolkning av skistadion som byggeområde for fritidsboliger tas til orientering.

c) Under punkt 3 er ikke anleggsarealet SKI/SKT/V/P (eiendom 16/367) nevnt med et ord i noen av punktene 3.1-3.10. I motsetning til absolutt alle arealer for fritidsbebyggelse (BFR).

Dette er igjen, helt konkret dokumentasjon på at arealet SKI/SKT/V/P ikke er regulert som et areal for bebyggelse av fritidsboliger/leiligheter. Eiendommen 16/367 er ikke underlagt et eneste av de kravene som gjelder for alle arealer der det kan bygges fritidsboliger.

Plankravene er helt sentrale krav i reguleringsplanen. Hvis arealet SKI/SKT/V/P var tiltenkt formål som fritidsbebyggelse fremstår det svært underlig at arealet ikke er underlagt de samme plankravene som gjelder for alle andre arealer for fritidsboliger.

Kommunedirektørens kommentarer:

Det er helt korrekt slik dette er påpekt. Området SKI/SKT/V/P er ikke omtalt under pkt 3. Det er dessverre manglende sammenheng som burde vært inntatt før sluttbehandling. Merknaden tas til orientering.

d) Punkt 4 - flere detaljerte bestemmelser som ytterligere underbygger det faktum at SKI/SKT/V/P areal ikke er tiltenkt bebyggelse av fritidsboliger, men to ord er tilføyet første setning under kapittel 4.8 - "og SKI//SKT/V/P" under tittelen områder som kan bebygges med leilighetsbygg. Det er her feilen og inkonsistensen i reguleringsplan 201301A kommer til overflaten. Eneste stedet planen fremstår som uklar og denne uklarheten er grunnlaget for å argumentere for at skistadion skal bebygges med et fortettet leilighetskompleks. Helt uten forankring i overordnet avgrensninger. Helt uten hensyn til bestemmelser i sentrale plankrav til bebyggelse under punkt 3.

Tilføyelsen er den egentlige feilen i reguleringsplan 201301A. At dette er den reelle feilen underbygges av de manglende tilknytningene av SKI/SKT/V/P til de forutgående bestemmelsene og avgrensningene.

Kommunedirektørens kommentarer:

Merknaden tar til orientering og utdypes med kommunedirektørens vurderinger og anbefalinger avslutningsvis.

e) Punkt 4.9 beskriver spesifikke krav til næringsbebyggelse under kombinert areal V/SKT/N, men heller ikke her er kravene til bygg gjeldende for SKI/SKT/V/P tatt inn. Igjen understreker dette at det heller ikke er tiltenkt slike krav for eiendommen 16/367 da det heller ikke skal være næringsbygg i kommersiell forstand på arealet regulert som SKI/SKT/V/P (uten N). I prospektet for prosjektet (www.mostertoppenskistadion.no) fremkommer det at det skal etableres betydelig næringsvirksomhet, som da vil foregå uten forankring i reguleringsplanen.

Kommunedirektørens kommentarer:

Det er riktig at det ikke ligger næringsarealer på skistadion. Det som finnes på utbyggers hjemmeside ligger utenfor det kommunen forholder seg til, men styring av utbygging må følge gjeldende planer. Kommunedirektøren er kjent med at utbygger ønsker å søke om en planendring. Denne vil følge alle prosessregler i plan- og bygningsloven.

f) Av kartsnitt for arealet SKI/SKT/V/P fremkommer det at høydeforskjellen fra øst til vest er på 7 meter. Det er åpenbart ikke snakk om at bygninger som reguleringsplanen omfatter tiltenkt bygget på dette SKI/SKT/V/P arealet ville rage særlig høyere enn 2 meter over den østligste delen av tomten, men kanskje så mye som inntil 9 meter over bakken på det laveste punktet av tomten, i det nordvestlige hjørnet av SKI/SKT/V/P.

Kommunedirektørens kommentarer:

Det er riktig at området ikke ivaretar utbygging til næringsformål. I forhold til byggehøyder er disse angitt i bestemmelser og skal ivaretas i forbindelse med byggesak. Byggehøydene gjelder i forhold til gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Parkeringskjeller kan graves ned og slik den er vist på vedlagt illustrasjon ved høring, gjelder kun utsjakting for porter inn til parkeringskjeller. Krav til byggehøyder er satt til gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det er kun disse arealene ved porter det tillates synlig grunnmur på inntil 5 m ved utsjakting i terreng. Dette er illustrert under med utsnitt skråbilde

*fra dagens situasjon og dokumenter hentet fra søknad om tiltak/fasade mot nord og vest.
Byggehøyder forholder seg til gjennomsnittlig ferdig planert terreng og er ikke gjenstand for endringer slik merknaden viser til.*



Fasade Vest
1 : 500

g) I Øyer kommunes høringsbrev ønsker man å ta inn bestemmelser i punkt 5.4 om å heve grunnmuren fra 1,3 til 5 meter (en 384%+ endring) og i vedlegg 1 og 2 til høringsnotatet beskrives et forslag om maksimal mønehøyde på hele 17,5 meter kontra reguleringsplanens bestemmelse på 5,5 meter. Dette representerer en endring på 318% i forhold til den gjeldende reguleringsplan 201301A for SKI/SKT/V/P. Det er mildt sagt et stort avvik fra gjeldende bestemmelse. Under overskriften "mindre endring av bestemmelse" som et grunnlag for å kunne behandle omreguleringen administrativt og ikke i henhold til grunnleggende bestemmelser i lovverket, der en slik endring skal behandles etter samme prosess som en ny regulering.

Øyer kommunes forslag innebærer en total heving av byggehøyden som er helt ut av sine proporsjoner for et skistadion. Dette samsvarer ikke med manglende oppdatering av arealplankartet, manglende grunnlag for næringsbygg, det er fjernt den opprinnelige reguleringsplanen med de presise bestemmelser for bygninger på det aktuelle arealet (punkt 5.4) og for den gjennomgående totalt fraværende regulering av SKI/SKT/V/P til formål som BFR med tilhørende felles bestemmelser, plankrav og beskrivelse som et anlegg, ikke som et areal for fritidsbebyggelse.

Dersom det var reguleringsplanens reelle, faglige begrunnede og gjennomarbeidede intensjon å bygge fritidsboliger på eiendom 16/367 så ville reguleringsplanen tatt dette med i betraktning for alle relevante deler av planen. Her må man også hensynta fellesbestemmelsene under punkt 2.1 som er

tydelig på at (sitat): "**alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig**" samt bestemmelsene om skånsom framferd der tiltakene grenser mot Skiløyper, som jo er tilfelle for SKI/SKT/V/P arealet i plan 201301A. Å bygge ned et skistadion med høye leilighetsbygg, tett-i-tett kan neppe betraktes som særlig skånsomt.

Foreslåtte leilighetskomplekset fremstår som svært annerledes enn hva som er etablerte leilighetsbygg innenfor reguleringsplan 201301A. Inkludert nytt bygg 9 på BFR 11 omfatter samtlige areal i planen som er regulert som BFR 4-7 og BFR 11, totalt 46 fritidsleiligheter. Etter Øyer kommunes forslag skal dette antallet nestes fordobles i den foreslåtte utbygging med 79 nye leiligheter, på et areal som er betydelig mindre enn de BFR regulerte arealene i planen. Og, arealet skal fortsatt ikke reguleres som BFR. Som tidligere påpekt, dette fremstår ikke som annet enn svært uheldig.

Kommunedirektørens kommentarer:

Det er ikke snakk om å heve den generelle høyden på grunnmur til 5 m, men tillate en utsjakting ved porter der grunnmur kan bli eksponert og synlig i en høyde på 5 m. Fra høringsbrevet:

I tillegg er det planlagt garasje/parkering for tråkkemaskin/løypemaskin. For å kunne ivareta adkomst for 3 løypemaskin(er) må grunnmurshøyde være 5 meter og det må gjøres en utsjakting i bredde for 2 porter.

Kommunedirektøren finner å kunne fremme denne endringen i samme prosess.

Planendringen også omfatter økt/synlig grunnmurshøyde på nordvestre hjørne av bygningsmassen på skistadion. Det tillates ikke endringer av byggehøyder innenfor BFR for leilighetsbygg. Det foreslås at det gis adgang for utsjakting til garasjeporter for løypemaskiner i denne planendringen med innarbeiding av i bestemmelser for å imøtekomme dette. Utsjakting gjelder for 3 porter i det nord/nordvestre område.

Fra høringsbrev:

For å kunne ivareta adkomst for 3 løypemaskin(er) må grunnmurshøyde være 5 meter og det må gjøres en utsjakting i bredde for 2 porter.

Kommunedirektøren finner å kunne fremme denne endringen i samme prosess.

Slik at planendringen også omfatter økt grunnmurshøyde på nordvestre hjørne av bygningsmassen på skistadion. Det tillates ikke endringer innenfor BFR for leilighetsbygg. Det foreslås også at det gis adgang for utsjakting til garasjeporter for løypemaskiner i denne planendringen med innarbeiding av i bestemmelser for å imøtekomme dette.

h) Øyer kommune peker i sitt høringsdokument av 12.1.2022 på intern korrespondanse mellom kommunedirektøren og fylkeskommunen der kommunedirektøren i noter til fylkeskommunens tidligere kommentarer påpeker viktigheten av å bygge leiligheter på arealene som tilstøter arealet SKI/SKT/V/P og etter kommunens beskrivelse skal ha tilføyd "samt på skistadion". Kommunen har ikke lagt ved den faktiske korrespondansen og siden den eneste, og høyst urealistiske tilføyelsen er gjort i planens punkt 4.8 (de "to ord") kan ikke dette anses å følge de lovkrav som er gjeldende for utarbeidelse og vedtaksunderlag for en reguleringsplan. Her er det på sin plass å kommentere den reelle situasjonen for de arealene som kommunedirektøren påpekte som sitat: "**svært viktig å kunne ha leilighetsbygg**".

Kommunedirektøren beskriver at det er viktig med rimelige leiligheter på tilstøtende arealer. Dette er den reelle situasjonen for disse arealene 7 år etter vedtatt plan, - se hele merknaden som eget vedlegg.

Hele dette arealet ble fremhevet som svært viktig å bygge med rimelige leiligheter, men altså ikke fulgt opp slik i praksis, selv om kommunedirektøren fremhevet dette i sin kommentar.

Det opprinnelige sitatet fra kommunedirektøren understreker Øyer kommunes manglede oppfølgingen av sin egen reguleringsplan og leder til en forståelse av at kommunen nå ser seg

tvunget til å "snik-regulere" SKI/SKT/V/P arealet til leiligheter, som er nettopp hva man forsøker å gjøre i sitt endringsforslag.

Kommunedirektørens kommentarer:

Kommunens ansvar og kommunedirektøren oppfølging ligger i et forvaltningsskjønn hvor marked, etterspørsel og endrede behov vil være forhold som ligger utenfor kommunens mulighet for påvirkning. Det som kommunen kan mene noe om er behovet for nye byggeområder, hva vedtatte planer gir av utbyggingsformål/arealbruk, byggehøyder, fotavtrykk for bebyggelsen mm.

BFR 4: Her er det ikke bygget en eneste leilighet, kun enkeltstående fritidsboliger. Ingen ledige tomter til leilighetsbygg.

BFR 5: Er bebygget med 8 leilighetsbygg (40 leiligheter) men ikke nevnt som viktig å bebygges slik i kommunedirektørens kommentar.

BFR 7: Samme status som for BFR 4.

BFR 11: Det pågår byggeaktivitet på dette arealet. Dette antas å være bygg 9 av samme type som vi har en andel i på BFR 5. Det ble helt nylig annonsert og solgt en luksuspreget eiendom (17/92) fra Levehytter på finn.no som er priset til i overkant av 10 millioner og nå solgt.

Den reelle feilen i planen brukes her som en brekkstang for omregulering at areal avsatt til Skistadion (SKI) om til fritidsbebyggelse (BFR), til tross for at området ikke er nevnt eller beskrevet som BFR i den innledende avgrensningen, ikke underlagt de samme felles bestemmelsene i kapitel 2 eller plankravene i kapitel 3. Det er kun de to innskutte ordene i kapitel 4.8 som nå utnyttes til fulle for å konstruere en feil i kapitel 5.4 som ikke er der. Kapittel 5.4 er i samsvar med alle øvrige bestemmelser i planen. Det er de to ordene i kapitel 4.8 som ikke er i samsvar, og derfor er dette den reelle feilen i vedtatte reguleringsplan 201301A, ikke manglende beskrivelse i 5.4.

Kommunedirektørens kommentarer:

I fylkeskommunens merknad ved offentlig ettersyn ble det etterspurt en tydeligere avklaring mht. bruk og formål for de ulike arealene. Utklipp fra merknad fra Innlandet fylkeskommune som gjelder arealbruk og formål, se tekst under.

Reguleringsbestemmelser

I forhold til at dette er detaljregulering av utbyggingsområdene FB7, FB8 og FB10 i godkjent reguleringsplan for Mosetertoppen savner vi samsvar mellom detaljeringsgrad i bestemmelser og i plankart. Hvis planen skal være et godt styringsverktøy for kommunen bør det konkretiseres hva som menes med enkelttomt, småtomt og tuntomt og synliggjøres i plankart hvor de ulike tomtene er tenkt plassert. Kommunen har ansvaret for den helhetlige vurderingen og styringen av utviklingen i området og bør se dette i sammenheng med tidligere regulerte og oppstart av regulering av nye områder. Vi anbefaler videre at ved senere reguleringsplaner bør man når deler av tidligere regulerte planer inngår i området inkludere hele planområder for å bedre kunne se planer i sammenheng. Dette bør også synliggjøres godt i planbeskrivelsen med bedre kart.

i) Oppsummering av høringssvar fra nærmeste nabo til areal SKI/SKT/V/P

Kommunen har over lang tid ikke fulgt opp sin egen reguleringsplan for utbygging av leiligheter på de nevnte arealene, og heller ikke gitt oss som har investert i eiendommer tett på arealet SKI/SKT/V/P et reelt og riktig bilde av sine faktiske planer for området.

I vår kjøpskontrakt ligger reguleringsplan 201301 vedlagt, og vi har selv kunnet lese de gjeldende bestemmelser om hvilke arealer som er regulert i ord og tegninger til ulike formål og med sine gitte begrensninger. Her har vi kunnet lese om maksimal mønehøyde for bygninger som vi forstod ville komme og dette har av Levehytter og i kommunikasjon med utbygger hele tiden blitt omtalt som "servicebygg".

Det kommer derfor som et totalt sjokk, det store omfanget av endringen som dette innebærer, samtidig som det er svært skuffende at kommunen forsøker å fremstille denne meget omfattende reguleringsendring som om det var en ubetydelig skrivefeil.

Kommunedirektørens kommentarer:

Kommunedirektøren tar merknaden til orientering. Dette er kommunens plan som det påpekes, og utbygging skal skje i henhold til plankart og bestemmelser. Utbyggingshastighet og salg ligger utenfor det kommunen kan påvirke. Dersom områder ikke bygges ut, kan kommunen vurdere om arealer skal tas ut av planen ved rullering av kommuneplanen/kommunedelplanen. Det er ikke kommunen som har lagt frem salgsdokumenter og det er viktig å skille roller og ansvar som privatrettslig forhold og kommunens ansvar i merknadene.

j) Kommunens saksbehandlingsfeil i pågående byggesak:

Som naboer har vi fortsatt ikke blitt varslet av Øyer kommune om igangsatt byggesak, til tross for at dette skulle vært gjort allerede i august 2021. Saksbehandler i planavdelingen i samtale med undertegnede påpekt saksbehandlingsfeil i dette tilfellet, men kommunen har fortsatt ikke fulgt opp med en formell saksgang og nabovarsling slik de plikter å gjøre. Vi ble først gjort oppmerksomme på byggesøknaden og planene for salg av fritidsboliger på SKI/SKT/V/P gjennom det tilsendte høringsbrevet datert 12.1.2022. Der fremkommer det at det var gjennom byggesøknaden at kommunen først hadde innsett at reguleringsplanen over hode ikke har rammer som tilsier annet enn at en slik søknad må avvises på bakgrunn av den gjeldende reguleringsplanen. Vi anser oss fortsatt ikke som varslet om byggesøknaden, men har gjennom påtrykk på kommunens saksbehandler for innsyn i denne byggesøknaden, helt uoffisielt.

Kommunedirektørens kommentarer:

Endringen har sammenheng med planendring, på et vis initiert av byggesaken. Håndtering av byggesaken ivaretas av byggesaksavdelingen og manglende varsling mv. er deres saksområde. Kommunedirektøren beklager dersom normale varslingsprosedyrer ikke er fulgt ved søknad og varsling av naboer etc. Liste fra nabovarsling hentes av utbygger/søker om tiltak fra Info Land som er en betalt tjeneste utenfor kommunen. Manglende varsling kan være at lister for nabovarsling ikke er oppdatert i forhold til tidspunkt for nabovarsling. Byggesaksavdelingen er kjent med dette og har varslet søker/utbygger om mangler ved varslingen.

Merknad forts.

Konklusjon:

1. Øyer Kommune må umiddelbart stanse planlegging og behandling av byggesak som åpenbart strider mot den opprinnelige reguleringen av 16/367 som et skistadion med tilhørende løyper, parkering og veg.
2. Øyer kommune må behandle reguleringsplanen slik loven krever, med tilsvarende prosess som for en ny reguleringsplan
3. Øyer kommune må respektere den opprinnelige planens intensjoner og ta tilstrekkelig hensyn til at tilstøtende eiendommer har forholdt seg til dette arealet som er regulert som Skistadion og ikke som et sterkt fortettet leilighetskompleks.
4. Øyer kommune bør følge opp sin egen feil i reguleringsplan 201301A punkt 4.8 etter etablert praksis for retting av åpenbare feil i planen, jvf punkt 2.5 siste setning, gjennom å slette de to ordene i første setning til punkt 4.8: "og SKI/SKT/V/P"
5. Skulle Øyer kommune til tross for denne høringsuttalelsen velge å gjennomføre endringene slik høringsbrevet beskriver, vil jeg som sterkt berørt nabo vurdere varsle påklaging til rette myndighetsinstans og vurdere andre adekvate tiltak.

Kommunedirektørens kommentarer:

Det som ikke er hjemlet i gjeldende plan med hensyn til utbygging avventer videre behandling av planendringen. Planendringen blir fremlagt for politisk behandling etter § 12-14 1. ledd.

Øyer kommune fremmer saken til behandling med utgangspunkt i kommunens handlingsrom i henhold til gjeldende lover og forskrifter:

Øyer kommune har omtalt planens intensjoner og fremmer et forslag til vedtak med grunnlag i planens innhold, merknader, tolkninger og det handlingsrommet som ligger i forvaltningsloven og lovverket.

Øyerkommune vurderer grunnlaget for å slette/endre bestemmelse i vedtatt plan. Kommunedirektøren er kjent med at utbygger vil starte en ny planendring for å ta inn næringsarealer inn i planene. Ved planendring må arealformålene være tydeligere i forhold til vedtatt bruk.

Et vedtak om endring av planen er et forvaltningsvedtak som kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Kommunedirektøren tar merknaden til orientering.

6. Anne Ulset, brev av 3.2.2022

Foreslåtte endring er ikke en «korrigerende»/«mindre endring», men tvert imot av svært inngripende karakter som også påvirker fellesområder (tilsvarende friluftsområder), og at saken derfor bør behandles av kommunestyre og ikke kun administrativt. Endringen er av stor betydning for allmenheten. Dagens skistadion, hvis formål er allmenn benyttelse, blir i praksis fjernet. Foreslåtte endring er videre av stor betydning for omkringliggende eiendommer, da den vil kunne medføre vesentlige verdireduksjon.

I plankart for Mosetertoppen, Reguleringskart.pdf (mosetertoppen.no), synes stadionområdet å være angitt som landbruksråde/friluftsområde/vannspeil. Det kan således være at den foreslåtte endringen også strider mot overordnet plan¹.

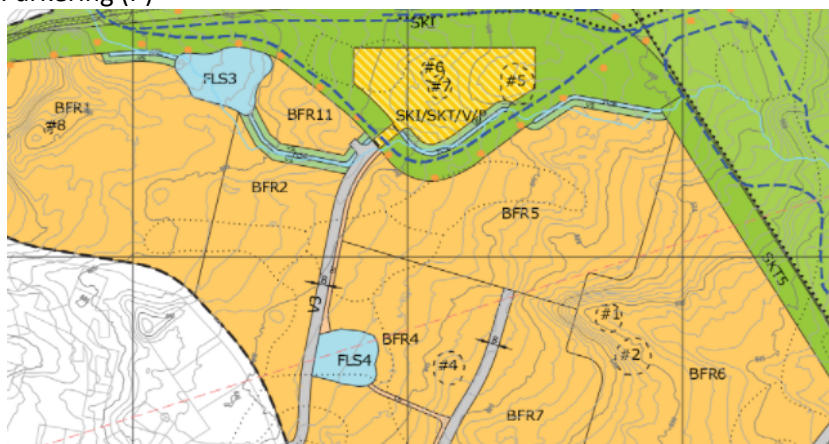
Kommunedirektørens kommentarer:

Merknad om videre behandling av endringen er kommentert under tidligere merknader og tas til orientering. Merknaden er videre belyst i konklusjon i saksframlegg for politisk behandling og kommunedirektørens forslag til vedtak. Forholdet til salg, verdireduksjon mm. ligger utenfor det som kommunen skal ivareta ut over at informasjon i plankart og bestemmelser skal gi tydelige føringer for arealbruk, grad av utnytting mv. En endring av en plan kan endre forhold i tidligere planer gjennom planprosessen og det er den siste gjeldende vedtatte planen som er juridisk bindende.

Saken/merknader:

I hht plankartet for Hafjell Skianlegg er det det aktuelle området regulert til «SKI/SKT/V/P», dvs

- Skianlegg (SKI)
- Skiløypetrasé (SKT)
- Veg (V)
- Parkering (P)



Det aktuelle området er i henhold til plankartet ikke regulert til fritidsbebyggelse.

¹ Det tas forbehold om ytterligere kommentarer

I reguleringsbestemmelsene for Hafjell Skianlegg punkt 1 står det at arealet er et «Område for kombinert skianlegg, skiløype og samferdselsanlegg/teknisk infrastruktur: SKI/SKT/V/P (skianlegg/skiløype/veg/parkering)».

Det følger videre av reguleringsbestemmelsene punkt 5.4, som gir de nærmere bestemmelser for det aktuelle området, at: «**Området SKI/SKT/V/P er kombinert formål bestående av skianlegg, skiløype, veg og parkering.** Skiløype og veg skal foregå ved planfrikryssing ved at skiløypen går over vegen. For denne planfrie kryssingen og dette område skal egen situasjonsplan utarbeides og godkjennes i forbindelse med byggesøknad for området». Det er mange detaljer knyttet til arealbruk i dette området, men fritidsbebyggelse er ikke nevnt.

Områder for fritidsbebyggelse betegnes i hht reguleringsplanen som «BRF». De omkringliggende områdene til stadion er regulert for BRF/fritidsbebyggelse, men ikke skistadion.

Verken plankart eller reguleringsplanbestemmelsene tilsier at det skal kunne bygges leiligheter på stadion. Riktignok er det en reguleringsbestemmelse vedrørende bebyggelse som i en lang opplisting også nevner skistadionområdet (punkt 4.8), men den må anses som underordnet kart og i motstrid til øvrige reguleringsbestemmelser.

Det synes som om utbygger har påberopt seg uttalelser fra saksbehandlingen forut for vedtakelse av reguleringsplanen som argument for leilighetsbygg på skistadion:

«... Svært viktig å kunne ha leilighetsbygg på områdene ... spesielt mot stadion (spesielt BFR11, men også 4 og 7), samt på SKI/SKT/V/P (Stadion) for å kunne ha rimelige leiligheter som kan benyttes av aktive skiløpere mv.»

Det bestrides ikke at leilighetsbygg har vært foreslått eller diskutert, men det er ikke del av det vedtatte plankart eller de mest sentrale reguleringsbestemmelsene.

Det legges til at skulle man sett hen til formålet som her er påberopt, nemlig å gi aktive skiløpere tilgang til rimelige leiligheter, er formålet allerede oppfylt. Områdene rett ved stadion er åpnet for og det er allerede bygget leilighetsbygg.

Det prosjektet som planlegges på skistadion fremstår for øvrig ikke som et slags ideelt prosjekt med formål å skaffe aktive skiløpere tilgang rimelige leiligheter, men snarere et rent kommersielt prosjekt i høy prisklasse. Fra annonsemateriellets forside hitsettes:

Enestående standard

Her vil du få en enestående standard på leilighetene. Følelsen av kvalitet vil ytterligere bli forsterket gjennom servicetilbudet du får på Mosetertoppen Skistadion. I prosjektet vil det bli cafe, restaurant, afterski, matbutikk, trenningsstudio og sportsbutikk. Alt innen rekkevidde på det bilfrie torget i senter av bebyggelsen.

Kommunedirektørens kommentarer:

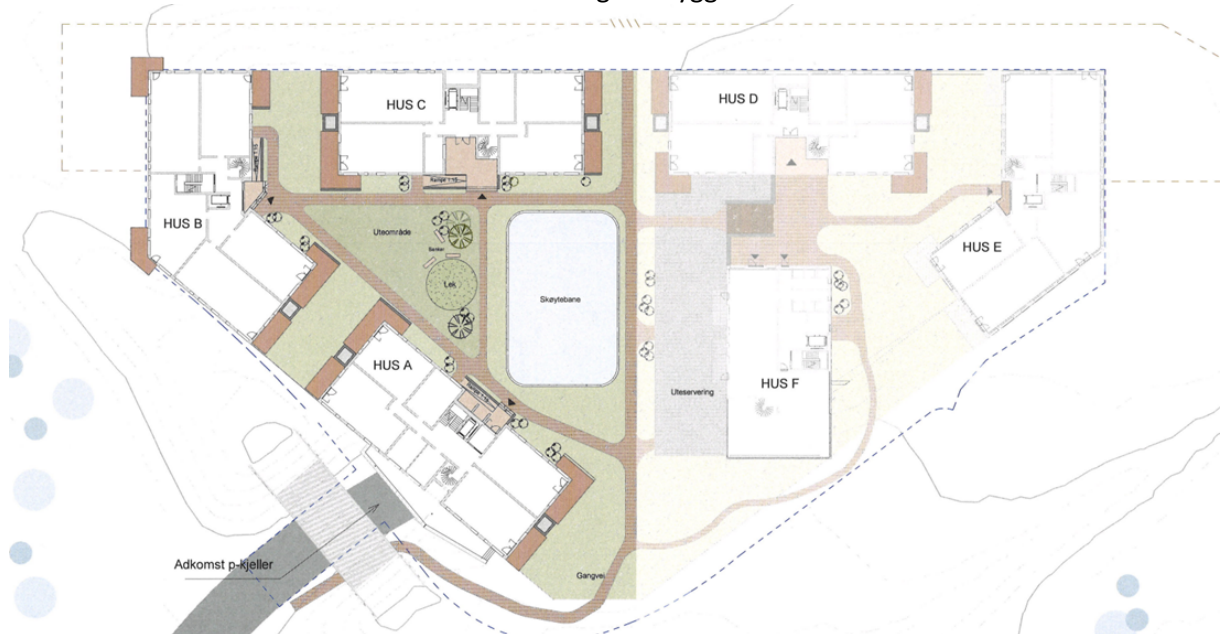
I denne teksten fra salgsprospekt, jf. merknad, er en del av funksjonene som her er listet opp næringsarealer og ikke hjemlet i verken formålet skistadion eller BFR fritidsleiligheter.

Merknaden tas til orientering.

Det planlagte prosjektet har ikke noe med et skistadion å gjøre, men er et ordinært (og meget stort) leilighetsprosjekt med sine 79 leiligheter og 6 bygg á 3 etasjer (+ høye saltak). Det er nokså uforståelig hvorfor man skulle tillate/velge plassering et stort leilighetskompleks midt inne på et

skistadion. Da forsvinner jo faktisk skistadion/skianlegget. Det minnes om at hovedformålet til dette området i henhold til reguleringsplanen er **skianlegg** («SKI»), men det blir ikke oppfylt dersom dette leilighetsprosjektet realiseres.

Tegningen nedenfor (fra utbyggers rammesøknad) sammenholdt med plankartet på s 1 viser hvordan hele nåværende stadionområdet erstattes av leilighetsbygg.



Å beholde et åpent og allment tilgjengelig skistadion er i Øyer kommune, Hafjell og nærområdenes interesse. Det fremstår som uheldig å etablere en slags landsby med leiligheter i stedet og dermed «privatisere» hele stadionområdet. Det vil frata stadionområdet karakter av fellesområde og samlingspunkt, og er ugunstig for arrangementer som Hafjell Ski Maraton, Janteloppet, Øyersprinten og lignende arrangementer som naturlig hører hjemme på og forutsetter et skistadion som samlingspunkt.

Kommunedirektørens kommentarer:

Merknaden tas til orientering. Hva som allment oppfattes som skistadion er kommentert under merknad 5 – Skistadion – søk på google.no.



(fra utbyggers salgsmateriell)

Øyer kommunens interesser formodes å være langsiktighet for Hafjell som skidestinasjon. I det ligger å ha et godt tilbud for alpint og langrenn. Å ha et skistadion styrker dette formål. Å erstatte skistadion med et stort, privat leilighetsprosjekt gjør det ikke. Utbyggingsgraden på Mosetersiden er allerede svært høy sammenlignet med andre skidestinasjoner. Hvis man ytterligere prioriterer store leilighetsbygg, kombinert med nedbygging av skitilbud, styrker det ikke Hafjell som skidestinasjon.

Svar på høring: konklusjon

Vi anmoder på denne bakgrunn om at kommunedirektøren ikke innstiller på åpning av skistadionområdet for leiligheter.

Kommunedirektørens kommentarer:

Kommunedirektøren tar merknaden til orientering og legger saken frem for politisk behandling med forslag til vedtak, - se saksframlegg.

7. Hans Lindgren Ahlquist, brev av 3.2.2022

Kommentarer

- Nuvarande Reguleringsplan som även var bifogad till kontrakt vid vårt leilighetsköp visar med all tydlighet att syftet med området är tänkt att vara SKI/SKT/V/P.
- Byggnation av 79 leiligheter samt næringsverksamhet kræver i vår mening en att en ny reguleringsplan och plankart utvecklas och fastslås genom en ny saksbehandling. Den ändring som föreslås och konsekvenserna av den är för omfattande för att kunna hanteras som ett administrativt vedtak en mindre endring av bestemmelser inom ramen för befintliga planbestemmelser. Hela det område som idag är regulert som Skianlegg kommer att bebyggas och skistadion och dess funktion kommer att få hålla till utanför planlagt område og marginaliseres, något som bör tydliggöras genom en full saksbehandling og oppdatering av plankart m.m.politisk behandling.

Kommunedirektørens kommentarer:

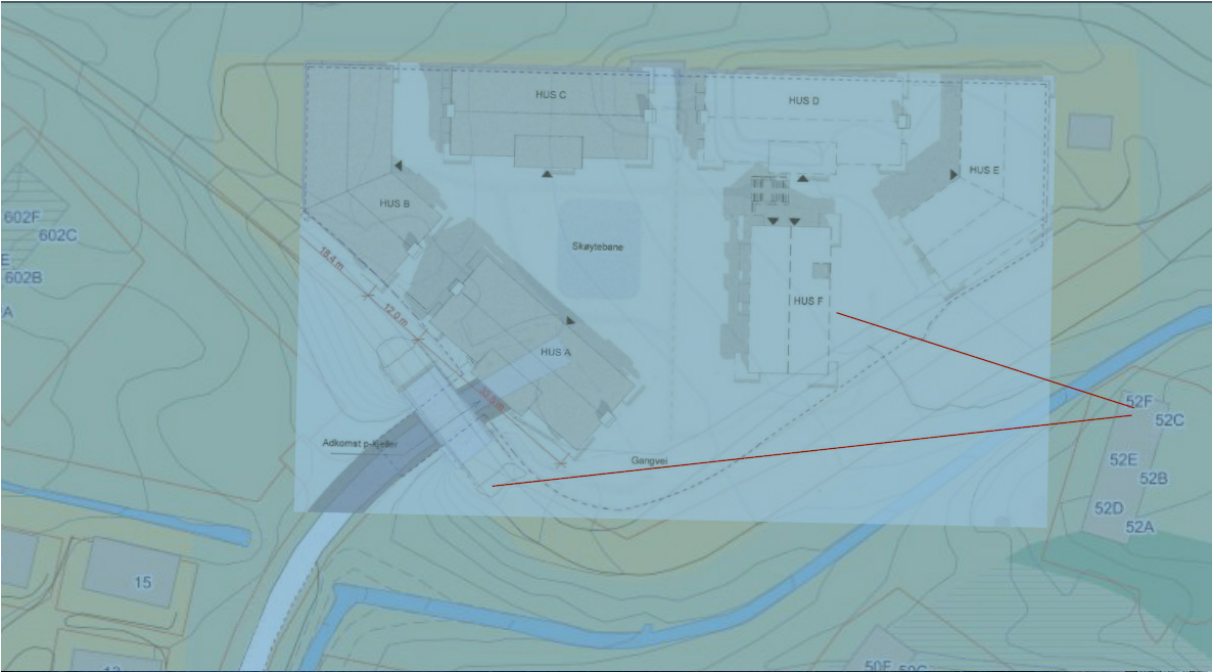
Merknaden tas til orientering. Kommunedirektøren viser til merknad 5 med flere der dette er kommentert. Innkomne merknader er svart ut i 3 hovedpunkter i saksframlegget.

○ Referens till Boverket för svenska bestämmelser, med reservation att reglerna kans skilja sig mellan Sverige och Norge: "En endring av detaljplan [reguleringsplan] måste rymmas inom syftet med den ursprungliga detaljplanen. Ändringar som innebär en betydande miljöpåverkan, har betydande intresse för allmänheten eller är i strid med översiktsplanen är sannolikt för omfattande för att behandlas som en ändring av detaljplan"

- För vår egen del är innebær denna föreslagna exploatering en avgörande skillnad för oss og hade påverkat vårt beslut att köpa Leilighet på mosetertoppen där vi nu äger leilighet. Som referens, se bilder på kommande sidor på effekter ur perspektiv från vår leilighet 513.

Kommunedirektørens kommentarer:

Kommunedirektøren forstår at leilighetseier har foretatt kjøp på et grunnlag der tilgrensende omgivelser fremstår som noe annet enn det som dokumenter og informasjon ved kjøpstidspunkt viste. Dette er privatrettslige forhold og ligger utenfor det kommunen kan mene noe om. Kommunens rolle er å ivareta at plangrunnlagets informasjon er tydelig. Det vises til kommentarer vedr. juridiske og forvaltningsmessige forhold under merknad 4, Forvaltningsmessig handlingsrom – planveileder pkt 9.





8. Henning Odden, brev av 3.2.2022

Merknaden er i hovedsak sammenfallende med merknad 5 med noen unntak.

- *Overordnede reguleringsbestemmelser for Mosetertoppen*
- *Oppsummering av hørings svar fra nærmeste nabo til areal SKI/SKT/V/P (pkt i)*
- *Andre forhold av betydning: Kommunens saksbehandling i pågående byggesak (pkt j)*
- *Som konklusjon på høringsbrevet vil vi som nærmeste nabo be om følgende (tilsv. merknad 5)*

Merknadene fra Henning Odden – punktene a til h er samsvarende med tilsvarende punkter i merknad 5 a-h og i-j som tilsvarende over opplistede punkter over.

Kommunedirektøren kommenterer derfor kun «Overordnede reguleringsbestemmelser for Mosetertoppen» da de øvrige punktene er kommentert i merknad 5.

Kommunedirektørens kommentarer:

Vi tar merknaden om full planendring til orientering. En plan er gyldig inntil en ny plan vedtas og opphever gjeldende plan og tidligere planer for et område. Det som er kommunisert i kontrakter er av privatrettslig forhold og følger annet lovverk enn plan- og bygningsloven. En ny reguleringsplan kan være som kommunisert i avtaler/kontrakter men også avvike fra dette. En planendring blir da en åpen prosess der regionale myndigheter, naboer og berørte parter blir varslet om planendring, hensikten med dette og kan uttalelse og komme med merknader til planen ved varsel om oppstart av planarbeidet og ved offentlig ettersyn av planen. Her gjelder plan- og bygningslovens krav til varsling av berørte parter og medvirkning med ev. åpne møter og innsending av merknader til planen mv.

Kommunedirektøren har søkt på google.no for å kunne se hva skistadion i landet er bygget ut med og innhold av funksjoner. Det er som det påpekes ikke noen anlegg angitt som skistadion som inneholder leilighetsbygg/fritidsleiligheter. Kommunedirektøren finner ikke at nytenkning innenfor hva som skal tilligge en skistadion ikke kan utvikles. Det er slik som skaper en utvikling tilpasset et endret marked/behov. Det er derimot uheldig at det ikke klart fremgår i planarbeidet fra 2015.

Forhold i planID 201301

For å belyse vårt argument finner vi det nødvendig å se på i hvilken grad utnyttelse av arealet som et tett bebygget areal med store leilighetsbygg, reelt sett er innarbeidet i den vedtatte reguleringsplanen. Vi har derfor gjennomgått de sentrale bestemmelsene i planID 201301 for å belyse i hvilken grad dette arealet er underlagt bestemmelser som tilsier utnyttelse som areal for fritidsboliger slik øvrige slike areal er:

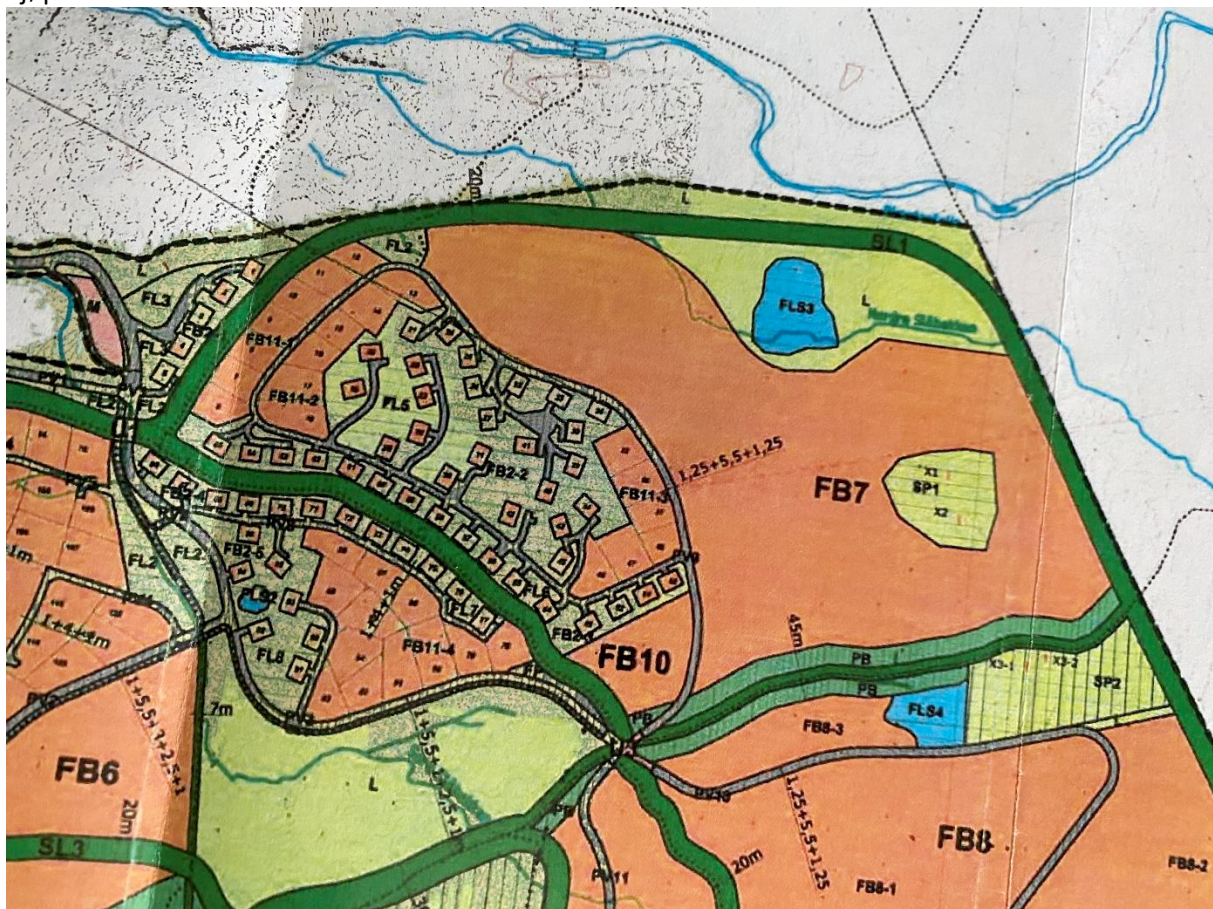
Kommunedirektørens kommentarer:

De punktene merket med a-h i merknad fra Henning Odden, er punkter tilsvarende merknad 5. Punktene i-j i brev med merknader fra Henning Odden men er i samsvar med punktene i-j i merknad 5 fra Tonje Ellisabeth Komnæs. Det vises derfor til disse punktene som er svart ut i merknad 5.

Overordnede reguleringsbestemmelser for Mosetertoppen

Vedlagt vår kjøpsavtale for leiligheten i 16/407 følger også reguleringsbestemmelser for hele Mosetertoppen, der den delen som er regulert i plan 201301 er markert som område FB7. Området FB7 inneholder alle de tidligere omtalte BFR4-7, BFR 11 inkludert arealet markert som SKI/SKT/V/P i plan 201301. Den overordnede planen har sin historie tilbake til 2008-12-19 og tilhørende plankart ble senest oppdatert 17.04.2015 i følge med reguleringsbestemmelsene for PlanID 201307 og ble godkjent av kommunestyret 30.04.2015, sak 28/15. Bestemmelsene og plankartet i siste oppdaterte versjonen er undertegnet som del av vår kjøpskontrakt i oktober 2020.

Her er en gjengivelse av kartet (bilde av papir-versjonen), parafert av selger og kjøper, som en del av kjøpskontrakten:



Overordnet plankart revidert 17.04.2015, godkjent av kommunestyret 30.04.2015, sak 28/15

Dette overordnede kartet viser med stor tydelighet at arealet der SKI/SKT/V/P er et areal som i de overordnede reguleringsbestemmelsene er regulert med følgende formål:

1. Markert med BLÅ farge, merket som FL83. Etter punkt 1 i overordnede bestemmelser er dette FRILUFTSFORMÅL

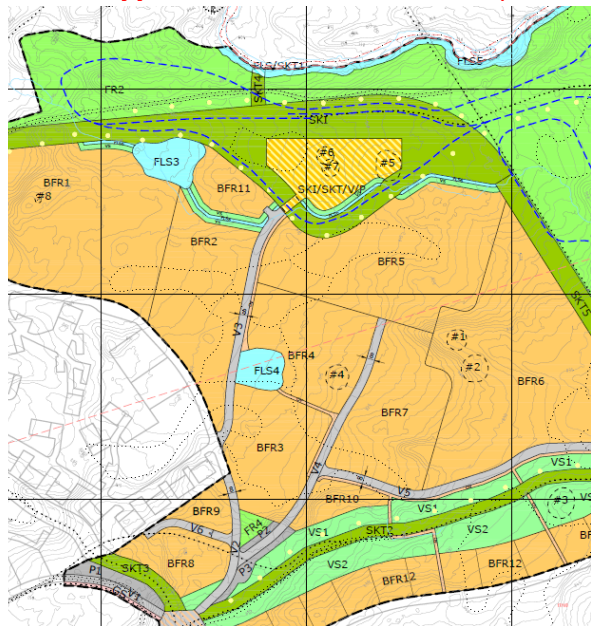
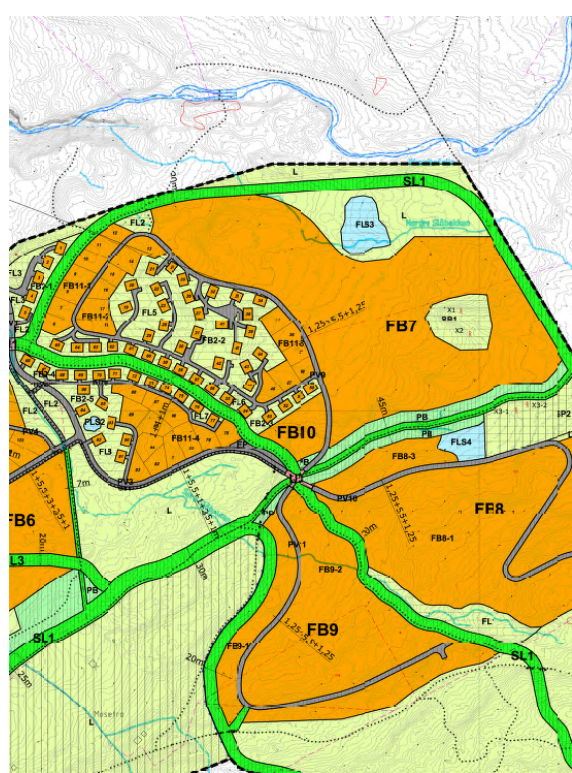
2. Markert med GRØNN farge, merket med L. Etter punkt 1 i overordnede bestemmelser er dette arealer for Jord- og Skogbruk. Dette berører sør-østre del av 16/367 etter omlegging av bekkefaret så vidt vi kan se ut av kartet.

I og med at dette kartet er overordnet er det litt vrient å se helt nyansene mellom FL83 og L, men det er hevet over enhver tvil at Skistadion IKKE er en del av området markert som FB7. Dette følger av bekkeleiet for Nedre Slåbekken renner mellom vår fritidsbolig på BFR5 og L-området mellom FB7 og FL83 og at dette er tydelig markert på plankartet. Nedre Slåbekken omkranser arealet SKI/SKT/V/P fra øst, mot sør og deretter mot vest i vannføringsretning.

Forslaget til endring av SKI/SKT/V/P mangler støtte i de gjeldende overordnede planbestemmelsene for området dokumentert gjennom så vel bestemmelsene som overordnede og detaljerte plankart, slik det er besluttet av kommunestyret i Øyer. Den foreslåtte endringen av 16/367 fra SKI/SKT/V/P til et sterkt fortettet leilighetskompleks er IKKE av en slik karakter at det kan saksbehandles på administrativt nivå i kommunen.

Kommunedirektørens kommentarer:

Det som her vises av utsnitt av plankart er vedtatt av kommunestyret 28.5.2009 sak 30/09, - planID 118 Reguleringsplan for Mosetertoppen, utsnitt plankart til venstre og planID201301 Hafjell skianlegg Mosetertoppen vedtatt 19.2.2015, k-sak 7/15



Plankart over til høyre er det gjeldende plankart for Hafjell

skianlegg Mosetertoppen, - planID 201301

Oppsummering av høringsvar fra nærmeste nabo til areal SKI/SKT/V/P

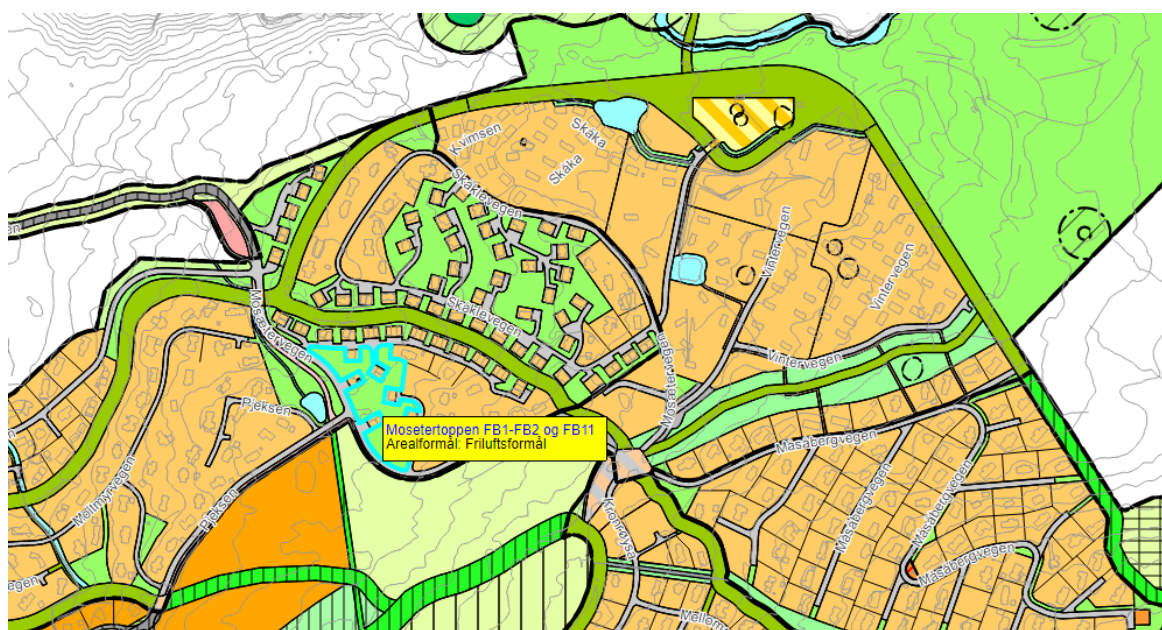
I vår kjøpskontrakt ligger overordnede reguleringsbestemmelser med tilhørende plankart vedlagt. Den aktuelle planID 201307 er oppdatert senere enn den feilaktige reguleringsplanen 201301, som også ble er vedlagt. Vi har selv kunnet lese de gjeldende både overordnede og underordnede bestemmelser om hvilke arealer som er regulert i ord og tegninger til ulike formål og med sine gitte begrensninger.

Her har vi kunnet lese om maksimal mønehøyde på 5,5meter for bygninger som vi forstod ville komme på anlegget og dette har vi av Leve Hytters kontaktperson/selger og i tillegg representant for

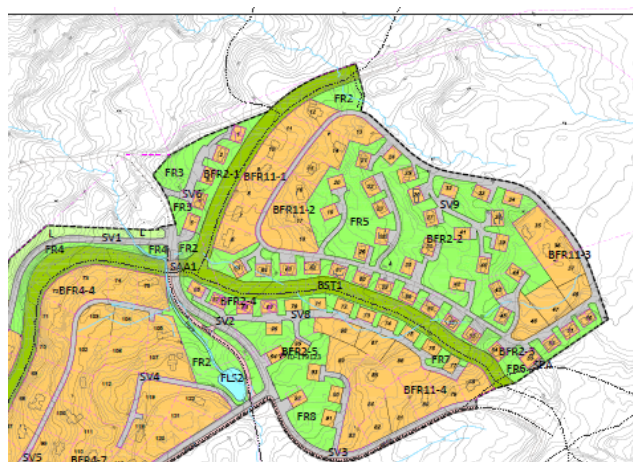
grunneier, utbygger, velforening og kommunen i direkte kommunikasjon med oss hele tiden har omtalt bygg på SKI/SKT/V/P som "servicebygg". Det har vi selvsagt akseptert som en del av et friluftsområde som er detaljregulert til Skistadion, løyper, veg og parkering. På side 3 i høringsbrevet fra Øyer kommune av 12.1.2022 peker saksbehandler på veileder til loven (Pbl) og ulike kriterier som fratar kommunestyret muligheten til å delegere beslutning om endring av reguleringsplan etter Pbl. §12-14. Både kriteriet om ulemper for naboer og det faktum at leilighetsbebyggelse er i motstrid til overordnet planverk, fratar definitivt kommunestyret denne muligheten. Dersom det allerede er vedtatt et delegert ansvar fra Øyer kommunestyre til kommunedirektøren, ber vi om at utskrift av saksprotokollen for dette vedtaket med alle detaljer oversendes uten ugrunnet opphold og at en rimelig ny frist for høringsuttalelse i sak 22/127 bestemmes.

Kommunedirektørens kommentarer:

Det vises til planID201307. Denne grenser inntil planID 201301 som denne endringen og skistadion er lokalisert. PlanID 201307 er vist under. Planene er gjeldende for ulike planområder.



Det det vises til av informasjon fra selger er av privatrettslig karakter og noe kommunen ikke kan gå inn i. I forhold til behandling og vedtak som gjelder denne planendringen, vil de som har merknader til saken bli informert med klagefrist i henhold til forvaltningsloven, - § 28 som gir 3 ukers frist, etter at vedtaket er kunngjort og berørte parter er informert og gjort kjent med vedtaket, til å påklage vedtaket.



Videre oppfølging og kunngjøring av vedtak følger forvaltningsloven, de frister for forvaltningspraksis og vedtak som der gjelder.

Andre forhold av betydning: Kommunens saksbehandling i pågående byggesak:

Som naboer har vi fortsatt ikke blitt varslet av Øyer kommune om igangsatt byggesak, til tross for at dette skulle vært gjort allerede i august 2021. Saksbehandler i

planavdelingen har i samtale med undertegnede påpekt saksbehandlingsfeil i Øyer kommune dette tilfellet, men kommunen har fortsatt ikke fulgt opp med en formell saksgang og nabovarsling slik

kommunen plikter å gjøre. Vi ble først gjort oppmerksomme på byggesøknaden og planene for salg av fritidsboliger på SKI/SKT/V/P gjennom det tilsendte høringsbrevet datert 12.1.2022. Der fremkommer det også at det var gjennom byggesøknaden at kommunen først hadde innsett at reguleringsplanen ikke har rammer som tilsier annet enn at en slik søknad må avvises på bakgrunn av den gjeldende reguleringsplanen og overordnet planverk. Vi finner det egentlig litt merkelig at behandlingen av byggesaken har ført til en avvisning av forslaget.

Vi anser oss fortsatt ikke som varslet om byggesøknaden, men har gjennom påtrykk på kommunens saksbehandler for innsyn i denne byggesøknaden, helt uoffisielt. Nabovarsel imøteses derfor i byggesaken, formelt oversendt og til alle berørte naboer.

Kommunedirektørens kommentarer:

Feil ved varsling av byggesak, - mangelfull varsling er registrert og søker om tiltaket er varslet om dette. Det er søker som skal ivareta varslingsplikt og varsle berørte parter. Adresselister for varsling er med grunnlag i kommunens kart og eiendomsdatabase som hentes fra Infoland som er en kommersiell aktør som betjener denne type informasjon til søkere i byggesaker.

Behandling av byggesaken gjøres med hjemmel i vedtatt plan.