

Forslagsstiller og oppdragsgiver

**Mosetertoppen Skistadion AS**

Planrådgiver

**Structor Lillehammer AS**

Notat

**Innkomne merknader ved varsel om oppstart**

Dato

**04.11.2022**
**Innkomne merknader ved varsling av planoppstart**

Varsel om oppstart av endring ble først sendt ut 5. juli 2022, med uttalelsesfrist 12.8. Etter oppfordring fra Øyer kommune ble frist forlenget til 30.8. Varsel om dette ble sendt ut 22.7. Etter kontakt med Øyer kommune ble planområdet så besluttet utvidet til å omfatte bekk med sidearealer sør for opprinnelig varslet område. Varsel om dette ble sendt ut 30.8 med uttalelsesfrist 12.9.2022. På bakgrunn av henvendelser og spørsmål fra varslede ble det sendt ut et eget skriv med supplerende informasjon den 12.9, med oppfordring om å komme med evt nye spørsmål eller ytterligere merknader innen 23.9.2022. Etter dette er det totalt kommet inn 12 merknader, derav 3 fra offentlige myndigheter. 23 personer har meddelt at de ikke har merknader.

Innholdet i merknadene er beskrevet skjematisk under.

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>1 / Statsforvalteren i Innlandet</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<b>1. Beskriver bakgrunn:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>«Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av delområde SKI/SKT/V/P. Området er regulert til skianlegg, skiløypetrase, vei og parkering i gjeldende plan. Dette er supplert med BFR, leilighetsbygg jf. vedtak i kommunestyresak 45/22.»</li> </ul>	<p>Tas til orientering/bør korrigeres: Det er ikke fullt ut riktig at området er «regulert til skianlegg, skiløypetrase, vei og parkering i gjeldende plan» og at leilighetsbygg ble supplert inn i 2022. Leilighetsbygg lå allerede inne i opprinnelig planvedtak i kommunestyret i 2015 (sak 7/15), kfr bestemmelsene pkt 4.8 (vår understrekning):</p> <p><b>«Områder som bebygges med leilighetsbygg:</b> Områdene BFR4 til BFR7, samt BFR 10, BFR11 og <b>SKI/SKT/V/P kan bebygges med leilighetsbygg.</b> Oppdelingen kan foretas innenfor det enkelte område, eventuelt kan en eller flere delområder ses under ett. I disse områdene <u>kan det oppføres fritidsboliger/leiligheter som frittstående bygg, i tun eller som leilighetsbygg i rekke eller terrassert.</u>»</p> <p>Vedtaket om endring i 2022 (sak 45/22) går ut på at det innenfor aktuelt delområde tillates utsjaktning for kjøreporter for innkjøring av løypemaskin i parkeringskjeller, samt at pkt 5.4 i bestemmelse skulle tilføyes en tekst om leilighetsbygg for å bringe punktet i overensstemmelse med ovennevnte pkt 4.8. Til sist var det i vedtaket anført at betegnelsen BFR skulle tilføyes SKI/SKT/V/P ved en eventuell</p>

	<p>senere revisjon eller endring av planen. (Hvilket vil bli gjort nå).</p> <p>Den riktige bakgrunnen er altså at området SKI/SKT/V/P allerede var regulert for utbygging av <u>skianlegg, skiløypetrase, vei og parkering, samt leilighetsbygg</u> allerede i opprinnelig plan, og fortsatt er det i gjeldende plan.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>«Det skal legges til rette for fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål, forretning, tjenesteyting og bevertning innenfor området. Utnyttingsgrad innenfor området foreslås økt fra 35% til 45% BYA.»</li> </ul>	Tas til orientering, beskriver forslagsstillers intensjon. Utnyttingsgrad vil bli vurdert under planarbeidet, men vil ligge under 45%.
<b>2. Reguleringsplanen må hensynta nasjonale mål og føringer når det gjelder:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Tilrettelegging for medvirkning i planprosessen, jf. § 5-1 i plan- og bygningsloven</li> </ul>	Tas til etterretning. Prosess og begrunnelse for denne omtales i planbeskrivelsen. De fleste berørte er eiere av fritidsboliger og bosatt andre steder enn Øyer, og åpne informasjonsmøter mv er vurdert som lite hensiktsmessig.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Reduksjon av klimagassutslipp, og omlegging til miljøvennlig energi, jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning</li> </ul>	Tas til etterretning. Retningslinjer vil bli fulgt og bestemmelser supplert med krav om bla. alternativ energikilde. For øvrig er TEK17 relevant.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Tilpasning til klimaendringer, jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning</li> </ul>	Tas til etterretning. Retningslinjer vil bli fulgt og bl.a. vil flom- og overvannsvurderinger bli gjort med utgangspunkt i 200-årslom med 40% klimapåslag.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Universell utforming av uteareal og bygninger, jf. §1-1 i plan- og bygningsloven</li> </ul>	Tas til orientering. Universell utforming følger av TEK17.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Tilstrekkelige og egnede leke- og uteoppholdsareal for barn og unge, jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, rundskriv T-2/08 og veilederen Barn og unge i plan og byggesak</li> </ul>	Tas til orientering. Vurderes og beskrives i planprosessen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sikring av miljømessig forsvarlige fellesløsninger for avløp og vannforsyning</li> </ul>	Tas til orientering. All bebyggelse vil bli tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Utbygging tilpassa landskap og omgivelser, jf. Europarådets landskapskonvensjon.</li> </ul>	Tas til orientering. Bebyggelse og tiltak vil ta utgangspunkt i gjeldende plan og vil bli visualisert.
<b>3. Samfunnssikkerhet og beredskap:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Forhold mht dette skal ivaretas på grunnlag av risiko- og sårbarhetsanalyse. Forutsetter at Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-5/18- Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling blir lagt til grunn. Risiko- og sårbarhetsanalysen skal utarbeides i tråd med veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» fra DSB 2017.</li> </ul>	Tas til etterretning. ROS-analyse iht rundskriv og DSB's veileder vil bli gjennomført og rapportert.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Fremholder at kommunen må sikre at planområdet er tilstrekkelig sikret mot fare eller vesentlig ulempe, og at tiltak ikke fører til fare eller vesentlig ulempe for grunn, jfr. pbl § 28-1.</li> </ul>	Tas til etterretning. Det gjennomføres vurdering av flomfare og ROS-analyse, og det redegjøres for hvordan planen ivaretar det som avdekkes.

Forutsetter at føringer gitt i lovverk og forskrifter blir overholdt.	Lovverk og forskrifter følges.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Påpeker at det i alle planer skal gjøres rede for kunnskapsgrunnlaget som legges til grunn for planleggingen. Når konsekvensene av klimaendringene vurderes skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Viser til veiledere og de fylkesvise klimaprofilene som er utarbeidet, jf. pkt. 4.3 i Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, samt Veiledning til Statlige planretningslinjer for klimatilpasning fra MD.</li> </ul>	Tas til etterretning. Aktuelle veiledere følges.
4. Om plankart: Forutsetter at dette utformes i samsvar med gjeldende nasjonal produktspesifikasjon og gjeldende utvekslingsformat for SOSI plan.	Tas til etterretning. Plankart utarbeides etter nevnte regler.

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>2 / Innlandet fylkeskommune</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
1. Om gjeldende planer:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Anfører at gjeldende planer er Kommunedelplan for Øyer sør 2007 (KDP) og reguleringsplan for Hafjell skianlegg Mosetertoppen, vedtatt 19.02.2015.</li> </ul>	Tas til orientering. Dette stemmer, og reguleringsplanen gjelder foran nevnte kommunedelplan på sitt planområde. Kfr kommentar til Statsforvalterens merknad pkt 1 over. Området var regulert til skianlegg, skiløypetrase, vei og parkering, samt leilighetsbygg allerede i gjeldende plan fra 2015.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Beskriver videre at «Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål, forretning, tjenesteyting og bevertning i delområde SKI/SKT/V/P. Området er regulert til skianlegg, skiløypetrase, vei og parkering i gjeldende plan og supplert med BFR, leilighetsbygg jf. vedtak i kommunestyresak 45/22.»</li> </ul>	Tas til orientering. Dette stemmer for så vidt, men hensikten med planendringen er å tillatte etablering av fritids- og turistformål, forretning, tjenesteyting og bevertning i delområdet SKI/SKT/V/P, <u>i tillegg til</u> leilighetsbygg for fritidsbebyggelse som allerede er tillatt iht gjeldende plan. (Kfr kommentar til Statsforvalterens merknad pkt 1 over. Området var regulert til skianlegg, skiløypetrase, vei og parkering, samt leilighetsbygg allerede i gjeldende plan fra 2015.)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Skriver at det er ønske om å benytte deler av bebyggelsen til næringsformål; dagligvareforretning, sportsforretning, service, serveringstilbud, treningsfasiliteter mm. Det vil da, i tillegg til fritidsbebyggelsen, utvikles et lokalt tilbud på fjellet for fritidsboligområdene i nærområdet; Mosetertoppen, Haugan, Moseteråsen og Lisetra. Anfører at «Dette er ikke i tråd med KPA, der området er avsatt til LNFR-formål med spredt bebyggelse, og medfører derfor endring av gjeldende reguleringsplan.»</li> </ul>	Tas til orientering/bør korrigeres: Alle områdene som berøres og for så vidt er tilliggende til planendringen er detaljregulert i planer som gjelder foran kommunedelplanen (vi går ut fra at fylkeskommunen med betegnelsen KPA mener KDP, kommunedelplanen). Det er ikke forholdet til KDP som utløser behovet for endring av reguleringsplanen. Det er forholdet at gjeldende reguleringsplan bare åpner for fritidsbebyggelse i leilighetsbygg og ikke de ønskede næringsformålene i de aktuelle byggene som utløser endringen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Konstaterer at utnyttingsgrad innenfor området foreslås økt fra 35% til 45% BYA.</li> </ul>	Tas til orientering, beskriver forslagsstillers intensjon. Utnyttingsgrad vil bli vurdert under planarbeidet, men vil ligge under 45%.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Viser til Nasjonale forventninger til regional og</li> </ul>	Tas til etterretning: Relevante føringer legges til

<p>kommunal planlegging 2019-2023, og forutsetter at relevante føringer her legges til grunn for planarbeidet</p>	<p>grunn. Bl.a. gir forventingsdokumentet føringer om at det legges vekt på fortetting for å redusere press på natur- og friluftsområdene, noe som taler for at en høy rad av utnytting i et område som allerede er regulert og tatt i bruk bør være riktig.</p>
<p>2. Om medvirkning: Minner om pbl. § 5-1 og aktiv medvirkning i planprosesser, forventer at planbeskrivelsen gjør rede for medvirkningsopplegg og hvordan man har lagt til rette for medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging for å kunne delta. Opplyser videre at medvirkningen skal beskrives i planprogram og -beskrivelse, sammen med planens virkninger og konsekvenser for barn og unge. Fremholder særskilt at man skal ta hensyn til barn og unge i planleggingen og at kommunen skal påse at dette er oppfylt. Videre anføres at barn og unges interesser her først og fremst vil være koblet til trygg ferdsel for fotgjengere internt i området, gode koblinger ut av området og bevaring av evt områder som brukes til lek og opphold i dag, at gode løsninger her vil kunne redusere bilbruken på kortere avstander.</p>	<p>Tas til etterretning: Medvirkning og forholdet til barn og unges interesser vil bli beskrevet. Når det gjelder medvirkning er det vurdert at åpne informasjonsmøter mv er lite hensiktsmessig siden de fleste berørte er eiere av fritidsboliger og bosatt andre steder enn Øyer.</p> <p>Området planlegges som et bilfritt område, der all parkering skjer med innkjøring i kjeller ved adkomsten inn i området. Det vil videre være umiddelbar tilgang til og integrering i skiområder og friluftsområder som omkranser hele utbyggingsområdet.</p>
<p>3. Om universell utforming: Påpeker at dette skal gjøres rede for i planen. Viser til KDP, plan- og bygningsloven § 11-9, nr. 5 og TEK 17 kap.8</p>	<p>Tas til etterretning: Planmaterialet vil redegjøre for universell utforming og bevegelseslinjer for myke trafikanter. Universell utforming følger av TEK17.</p>
<p>4. Om konsekvensutredning: Stiller spørsmål om endringen er konsekvensutredet. Krever at det må gjøres en utredning av hvilke konsekvenser det medfører å åpne opp for både næring og handel. Viser til fylkeskommunens mal for handelsanalyse, og tilbyr denne tilsendt på forespørsel. Anbefaler at saker av denne karakter meldes opp til planforum, gjerne før varsling av oppstart. Opplyser at det må synliggjøres om det er gjort en vurdering av behovet for konsekvensutredning og hvis det ikke er vurdert som nødvendig forutsetter fylkeskommunen at relevante tema gis en god vurdering og vurdering i planbeskrivelsen, spesielt mht handel og hensyn til barn og unge.</p>	<p>Tas til etterretning: En vurdering av konsekvensene av å åpne for næring vil bli foretatt. Mal er etterspurt og mottatt fra fylkeskommunen.</p> <p>Kommunen har vurdert at det ikke er krav om konsekvensutredning og konkludert med at relevante tema skal vurderes og beskrives gjennom planbeskrivelsen. Kommunen har vurdert at det ikke er aktuelt å legge fram planen i regionalt planforum. Når det gjelder barn og unge: Kfr pkt 2 over.</p>
<p>5. Forhold til pågående prosess for revisjon av kommunedelplan: Stiller spørsmål om hvordan utvikling på Mosetertoppen ses i sammenheng med dette og om det er vurdert om planarbeidet bør utsettes til denne er på plass.</p>	<p>Tas til orientering: I forslag til ny kommunedelplan som ble vedtatt lagt ut til off. ettersyn 7.10.2022 er Mosetertoppen skistadion definert som et knutepunkt. Fra saksframlegget: «Følgende knutepunkt er fastsatt: Mosetertoppen skistadion, Mosætra (Favn/Skavlen), Gaia-området». I tillegg er Skalmstadsætra / Slåsætra nevnt, men kun som «mobilitetsknutepunkt». Den foreslåtte endring vil således være i tråd med den knutepunkts-</p>

	tenkningen som ligger til grunn for forslaget til ny kommunedelplan. Når det gjelder utsettelse har kommunedelplanprosessen nå pågått i mer enn 7 år og det vurderes som sannsynlig med flere høringsrunder. De aktuelle områdene ved stadion er allerede i stor grad utbygd med infrastruktur, bebyggelse, skianlegg, rulleskianlegg mv, og en forventning av ferdig ny kommunedelplan er ikke, og har aldri vært aktuell sett opp mot den pågående utbygging og slutføringen av de aktuelle områdene.
6. Om eksisterende rulleskiløype: Stiller spørsmål til anleggelse av skiløypa/rulleskiløypa på stadion og kan ikke se at det er samsvar med overordnet plan. Påpeker at det sett ut fra ortofoto ser ut til at det ikke er tatt hensyn til elvas kantvegetasjon og grøntsone. Stiller spørsmål til om dette og om arealet burde vært en del av dette planområdet eller om det skal reguleres inn/synliggjøres i ny plan.	Tas til orientering: Rulleskianlegget ligger i sin helhet innenfor gjeldende reguleringsplan, som gjelder foran overordnet plan (dvs kommunedelplan for Øyer sør). Store deler av rulleskiløypa ligger innenfor formålet «Skianlegg i reguleringsplanen». Øvrige deler ligger i områder vist til friluftsområde, med bestemmelser om at det tillates tilrettelegging for bl.a. løyper. Ingen løypeanlegg / rulleskianlegg berører området for friluftsområde i vassdrag, som inkluderer et 6m bredt sideareal / vegetasjonssone i tillegg til selve vannstrengen. Antydningen om at det ikke er tatt hensyn til kantvegetasjon og grøntsone må derfor tilbakevises.
7. Kulturarv: Opplyser at forholdet til kulturminner er avklart gjennom gjeldende reguleringsplan og opplyser at men da ikke har merknader til planendringen. Tilføyer at det er viktig at planendringen ikke legger føringer som kan være til hinder for fremtidig beredskapsveg som er vist i forslag til ny kommunedelplan.	Tas til orientering. Planforslaget vil ikke være til hinder for aktuelle traséer for beredskapsveg. Forslagsstiller har vært i kontakt med Øyer kommune og deres planrådgiver om disse traséene.
8. Samferdsel: Opplyser at fylkeskommunens samferdselsfaglige interesser ikke berøres og at man ikke har merknader ifbm dette.	Tas til orientering.
9. Samlet vurdering: Etterspør en vurdering eller synliggjøring av hvilke konsekvenser reguleringsendringen i planarbeidet vil gi for stedsutviklingen i kommunen og anmoder om at det foretas en handelsanalyse. Vi stiller også spørsmål til saksgangen og forhold til overordnet plan.	Tas til etterretning: Handelsanalyse er under arbeid. Øvrige forhold vedr bl.a. overordnet plan er besvart / kommentert ovenfor.

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>3 / NVE</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
1. NVE har i første omgang kommet med en generell utvidelse med henvisning til veiledere ol.	Overvannsvurderinger og flomrapport vil følge planforslaget ved offentlig ettersyn.
2. Beskriver at det er utfordringer knyttet til vannhåndtering i Hafjellområdet, og NVE oppfordrer til å sette av tilstrekkelig areal til håndtering av både vassdrag og overvann.	Tas til orientering.

Viser i den forbindelse til kommunens pågående arbeid med kartlegging av vassdrag og dreneringslinjer/flomveier i kommunedelplan for Øyer sør og til <a href="#">NVEs veileder om overvann i arealplaner</a> .	
--	--

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>4 / Elisabeth Almehagen Sandstad</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Ønsker utdypelse av hensikten for at området skal utvides.	Besvart i egen epost 14.09. Dette er også beskrevet i planbeskrivelsen.
2. Har leilighet i bygg 2 og viser til at det ser ut til at denne kommer helt inntil tomtegrensen.	Byggene plasseres nærme tomtegrensen i vest, men det er skiløyper mellom eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse.

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>5 / Even Lund</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Ser av erfaring at trafikkbildet er større enn beskrevet i papirene. Det er stort press på parkeringen i området. Ønsker en beskrivelse av hvordan den økte trafikkmengden skal håndteres	Parkering løses på egen tomt i parkeringskjeller.
2. Vei og parkering bør asfalteres, parkering må skiltes bedre enn i dag. Fartsgrense bør være maks 30 km/t. Mener det bør være arealer til myke trafikanter enkelte steder.	Planarbeidet fokuseres rundt utbygging av aktuelt prosjekt og de øvrige rammene er i hovedsak avklart i eksisterende plan.

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>6 / Kari Anne Kvam og Åsmund Kveim Lie, Vintervegen 52D</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Mener endring fra BYA 35 til 45% er en vesentlig endring som både bryter med eksisterende bebyggelse på området og vil føre til store ulemper for de som naboer. Mener det allerede har vært en endring i reguleringsplan tidligere i år som åpnet for leilighetsbygg. Mener det ikke var mulighet for å bygge leilighetsbygg på dette området da de kjøpte sin enhet i 2020. Mener det er viktig at kommunen tar hensyn til naboer ved endring av reguleringsplan som går til vesentlig ulempe for naboer.	Det har vært regulert til bla. leilighetsbygg siden eksisterende plan i 2015. Se tilsvaret til Statsforvalteren (1). BYA økes til 45% som en del av ordinær høringsprosess i denne planen. Se begrunnelse i planbeskrivelse.
2. Tar det for gitt at høyde på bygningsmasse ikke vil bli høyere enn om målt etter dagens reguleringsplan. Dette da det allerede er voldsomt ruvene, bryter med eksisterende bygningsmasse og er til sjenanse for naboer	Høydebestemmelser fra eksisterende plan skal overholdes, men med maksimal kotehøyde for å gjøre plandokumentene entydige uten rom for tolkning.
3. Med utbyggers massive planer ser ikke naboene hvordan <i>kollektivknutepunkt med holdeplass, snuplass og oppstilling for buss</i> (som henviser til på nettside) kan realiseres. Mener dette virker som et kunstig argument for endring av BYA da det ikke kan bygges på eiendommen.	Det skal være mulighet for gjennomkjøring for buss i parkeringskjeller. Vegarealene før brua kan også benyttes til bussareal.

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>7 / Preben Strøm</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:

<p>1. Ønsker forklaring på hvorfor man ønsker å «Regulere inn dagens bruk av arealene inntil selve byggeområdet, dvs eksisterende rulleskiløype med brua over adkomstvegen, turstien/løypa og bekken sør for denne, samt friluftsområder inntil bekken og deretter: Disse områdene vil bli innregulert i revidert plan slik de ligger i dag, uten endringer av dagens bruk. Dette innebærer da at turstien mellom rulleskianlegget og bekken foreslås regulert som tursti/skiløype..»</p> <p>Lurer på om dette er for å få et større totalareal for utbyggingen.</p>	<p>Regulering av dette området er etter ønske fra kommunen, som har bedt om at reguleringsplanen oppdateres til å stemme med dagens bruk av området, dvs at bekken med sidearealer reguleres slik det er i dag. (I dagens reg.plan er området vist som byggeområde for fritidsbebyggelse, noe som jo ikke lenger er aktuelt der bekken går. Det planlegges altså ikke bygging i dette området.</p>
<p>2. Lurer på om en slik regulering i fremtiden vil gi mulighet til ytterligere bebyggelse i det området som nå foreslås innregulert.</p>	<p>Nei, det vil det ikke.</p>

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>8 / Anne Lene Sandberg og Henning Odden, 16/407/6</b>
<b>Hovedinnhold:</b>	<b>Kommentar og forslag til behandling:</b>
<p>1. Ber om at dette planarbeidet avklarer sin oppgave i forhold til de allerede igangsatte prosessene for endring av plan-ID 201301 og byggesaksbehandling for samme areal.</p>	<p>Tas til orientering. Forholdet er oppsummert i planbeskrivelsen</p>
<p>2. Viser til endringen av reguleringsplan 201301 og tilhørende prosess med endringer og rammesøknad i 2021-2022. Beskriver at vedtaket ble omgjort, blant annet med begrunnelse i manglende støtte i planid 201301. Gir videre dateringer av diverse forhold knyttet til byggesaken juni 2022.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>3. Viser til at gjeldende reguleringsplan er 201301 fra 2015 så lenge vedtaket fra endringen i 2022 er påklaget av naboene og ligger hos Statsforvalteren til endelig vurdering.</p>	<p>Tas til orientering. Forslagsstiller og kommunen er kjent med dette.</p>
<p>4. Mener det ikke foreligger rettslig grunnlag for byggesaksvedtaket 30.06.2022, og at dette er slått fast i brev fra kommunedirektøren 08.06.2022.</p>	<p>Ettrinns-byggetillatelse for bygg A, B og C er gitt 30.06.2022</p>
<p>5. Beskriver videre forhold om planmyndigheten og endringer av reguleringsplanen og byggesøknadene og at det foreligger 100% ensidighet i favør av utbygger.</p>	<p>Dette er forhold som ligger utenfor varsel om oppstart for denne planendringen og omtales ikke nærmere. Dette planarbeidet vil forholde seg til de gjeldende realiteter der plan 201301 er gjeldende plan så lenge planendringen tidligere i 2022 er under klagebehandling.</p>
<p>6. Kommenterer økningen i BYA og at det fremstår umusikalsk. Viser til andre delområder på Mosetertoppen.</p>	<p>Økningen i BYA gjennomføres i denne planendringen med tilhørende argumentasjon i planbeskrivelsen.</p>
<p>7. Beskriver at det ikke var regulert leilighetsbygg da naboer kjøpte leiligheter rett ved.</p>	<p>Dette er feil. Leilighetsbygg var tillatt fra planen ble vedtatt. Viser til saksdokumenter for aktuell sak.</p>
<p>8. Ber kommunen vurdere om det er rimelig å utvide byggehøyden samtidig som man også øker bygningstettheten innenfor et enkelt areal</p>	<p>Det planlegges ikke økning i byggehøyder, kun regulering av maksimale kotehøyder for å unngå feiltolkninger. Viser til informasjon i</p>

av planen for å imøtekomme utbyggers byggeplaner.	planbeskrivelsen.
9. Mener Øyer kommune vil transformere et areal som i det overordnede planverket er avsatt til fritidsformål for alle til en næringspark og operasjonssenter for utbyggers kommersielle drift, finansiert av leiligheter og annen næringsvirksomhet.	Arealet er ikke regulert til offentlig formål i gjeldende plan og således ikke allment tilgjengelig fritidsformål.
10. Mener det i planid fra 2015 er det primære målet at dette arealet skal være et skistadion med tilhørende løyper og parkeringsmuligheter og viser til at det ikke er andre skistadioner i Norge som er bygget som shoppingsenter med leilighetsbygg og driftsfasiliteter for utbyggers øvrige næringsvirksomhet.	Arealet er regulert kombinert til bla. skianlegg (ikke offentlig) og leilighetsbygg. Funksjoner som bevertning og tjenesteyting foreslås nå med begrunnelse i planbeskrivelsen.

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>9 / Tonje Elisabeth Komnæs, 16/407/1</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Anmoder kommunen om å ikke tillate endring av %-BYA fra 35 til 45, siden dette vil innebære en fordel for stadiontomten sammenlignet med Mosetertoppen som har 35%, og mindre for enkelttomter (maks 200 m2, BYA 20%)	Begrunnelse for økning følger i planbeskrivelsen.
2. Bes om at det hensynstas at stadionområdet ikke var regulert for leilighetsbygg da naboer kjøpte leiligheter rett ved stadion, og kommunen besvarte henvendelser om hvorvidt det skulle komme leilighetsbygg der negativt.	Det har vært regulert til leilighetsbygg siden opprinnelig plan ble vedtatt i 2015, se tilsvar til Statsforvalteren (1).
3. Kommenterer at det er besluttet en planendring til naboers svært store ulempe ved å tillate leilighetsbygg, som er påklagd våren 2022, og kommunen anmodes nå om å ikke tillate enda en planendring som medfører ytterligere økning av bygningsmasse rett foran nåværende leilighetsbygg.	Leilighetsbygg har vært regulert siden februar 2015 med klagefrist i mars 2015 og kan ikke påklages nå.
4. Mener den planlagte bygningsmassen er meget massiv og bryter forferdelig med områdets karakter og er til vesentlig ulempe for naboer, friområdet og skistadion.	Tas til orientering.

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>10 / JØRN ERIKSEN, Vintervegen 120</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Mener varselet inneholdt ikke forståelig vedlegg, slik at varselet oppleves som meningsløst.	Tas til orientering. Varselet inneholdt lesbar PDF.

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>11 / ANNE ULSET, Vintervegen 52E</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Mener at å tillate 45% utnyttelsesgrad innebærer forskjellsbehandling, da øvrige på Mosetertoppen må forholde seg til lavere utnyttelsesgrad. Mener utbygger kan redusere byggetrinn 1.	Alle eiere har mulighet til å gjennomføre reguleringsendring slik som nå gjennomføres for skistadion. Økningen i %-BYA foreslås i denne reguleringsplanen som følger ordinær planprosess med høring.

<b>Merknad nr / fra:</b>	<b>12 / Øyer Tretten idrettsforening</b>
--------------------------	--



Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Viser til at de tidligere gitt merknad angående endring av Mosetertoppen skistadion (kommunestyre sak 45/22) på Gnr16 / Bnr 367 til utbygging av leiligheter, svart at vi er positive til utbyggingen. Angående utvikling av næringsarealet på samme området, har ØTI ingen flere merknader enn den som allerede er gitt. Øyer-Tretten IF ser svært positivt på at dette området utvikles i henhold til mottatt e-post med forslag til ny reguleringsplan for tomten.	Tas til orientering.

<b>Merknad nr / fra:</b>	
	<b>ANDERS SELNES JACOBSEN, Vintervegen 146</b> <b>ESPEN KLOVNING, Vintervegen 70</b> <b>JAN KÅRE MOE, Skåklevegen 17</b> <b>CHRISTIAN HARALD TARANGER, Vintervegen 8</b> <b>TRYGVE KROHN-HOLM, Vintervegen 106</b> <b>BJARNE ELLEGAARD OURE, Skåka 17</b> <b>MARI SOMMERFELDT, Vintervegen 6</b> <b>ROGER HJELMSTADSTUEN, Vintervegen 52B</b> <b>SILJA HJELMSTADSTUEN, Vintervegen 52B</b> <b>OLA ERLEND KESTER MOE</b> <b>ANNE CATHRINE BECKSTRØM, Vintervegen 30</b> <b>PREBEN DITLEFF, Skåklevegen 5</b> <b>JOHNNY DUEDAHL, Skåklevegen 41</b> <b>STIAN BROCH NIELSEN, Skåklevegen 19</b> <b>SYNNØVE GLAVIN SILKOSET, Vintervegen 50A</b> <b>SVEIN ERIK BESSERUD, Vintervegen 18</b> <b>HANNE-KARINE LIE GRØTVEDT, Vintervegen 32</b> <b>THOR HARALD KLØVER, Vintervegen 90</b> <b>STIG ENDRE OLSEN, Vintervegen 118</b> <b>STEIN VIDAR GRØTVEDT, Vintervegen 32</b> <b>PERNILLE HELEN BØYESEN, Vintervegen 78</b> <b>NINA THERESE BROTKE, Vintervegen 58E</b> <b>MAGNE ØVERÅS, Vintervegen 140</b>
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Disse har meddelt at de ikke har merknader	

I tillegg til den skjematisk redegjørelsen vil forslagsstiller poengtere generelt ovenfor naboer som mener de ikke kjente til at det skulle bygges på skistadion. Dette har vært bemerket/påklaget i varselet til denne reguleringsendringen og byggesaksbehandlingen som har pågått i 2022.

Utbygger og selger av leiligheter på tiliggende tomter er Leve Leiligheter, det er innhentet dokumenter fra salgsmateriell benyttet ved salg av de aktuelle leilighetene, her fremgår tydelig at det er informert svært godt om hva som måtte forventes av utbygging på stadion, og det vises til prospekt som er vedlegg til kjøpekontraktene:

*"Moseter Stadion er under bygging og planlegging. [...] I forbindelse med utbygging på skistadion er kjøper gjort kjent med at det der vil bli begyggelse i form av leiligheter og næringsarealer."*

I tillegg er det i samme prospektet tegnet en illustrasjon med omfattende bebyggelse på stadion. Utover dette er gjeldende reguleringsplan fra 2015 med plankart og bestemmelser vedlegg til kjøpekontrakten, i bestemmelsene fra eksisterende plan, pkt. 4.8 står det at området kan bebygges med leiligheter, samt informasjon om utnyttelsesgrad og høydebestemmelsene.