
Mindre endring av reguleringsplan for Hafjell Panorama i Øyer Kommune

Produsent Areal+ AS, www.arenalpluss.no
Utskriftsdato, 20. mars 2023



Planid: 103a



Innhold

INNLEDNING	4
HENSIKTEN MED PLANARBEIDET	4
PLANER SOM BLIR BERØRT AV PLANARBEIDET	5
BELIGGENHET	5
REGULERINGSENDRINGER	5
ENDRING I PLANBESTEMMELSENE	7
PLANKONSULENTENS VURDERING	7
MERKNADER/INNSPILL	7

Oppdragsgiver: Adrian Nordvik

Rapportnavn: Forslag til endring av reguleringsplan for deler av Hafjell Panorama «Planid: 103a»

Plan-id: 103a

Dato: 23.03.2022

Oppdragsbeskrivelse: Mindre endring av tomtestørrelse og fradeling av eiendom

Prosjektnr: 80008

Oppdragsleder: Andreas Lindheim

Planbeskrivelse: Anders Kampenhøy

Kvalitetskontroll: Andreas Lindheim

Areal+ AS, www.areaspluss.no

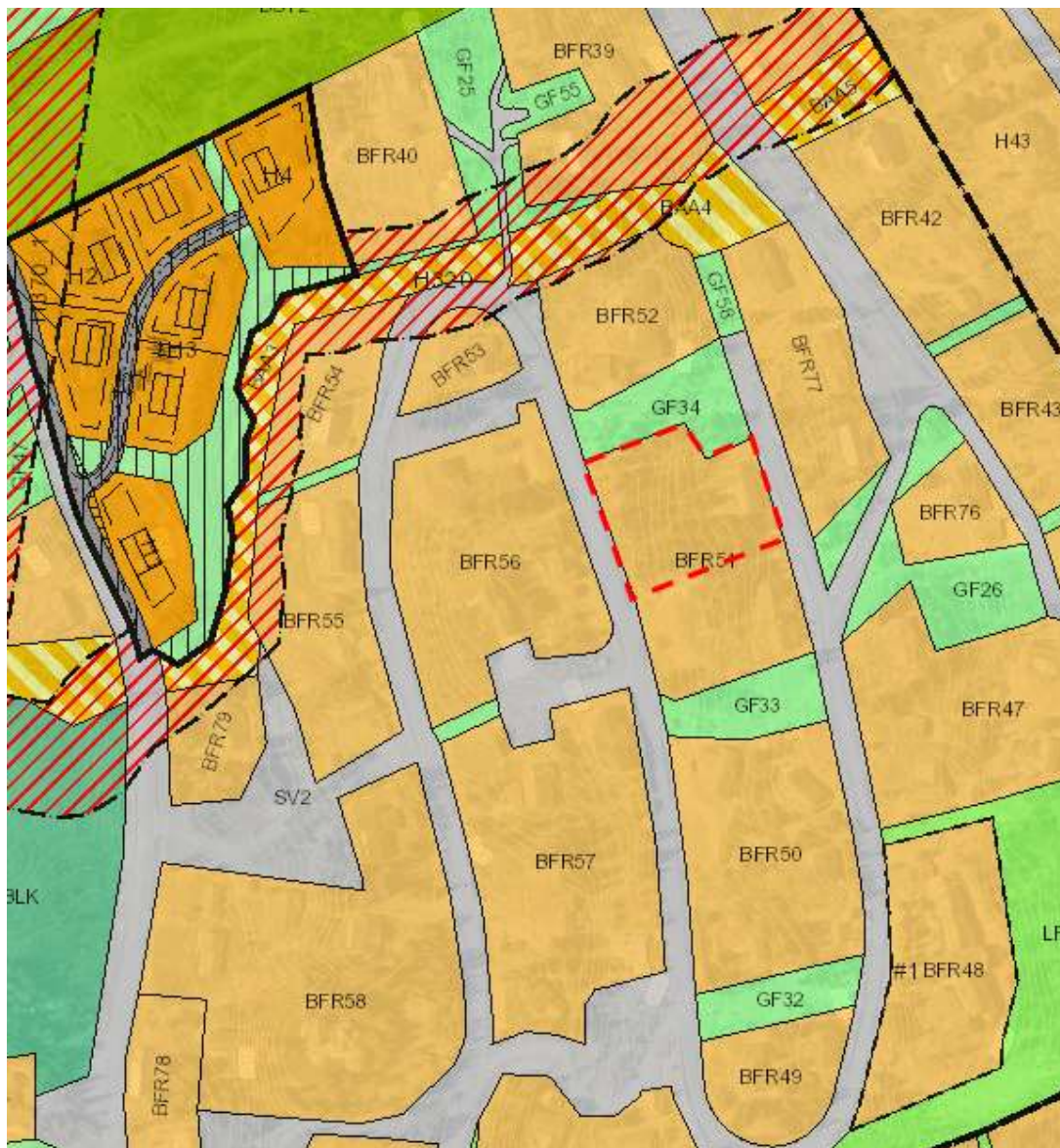


INNLEDNING

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 varsles endring etter forenklet prosess/mindre av reguleringsplan Hafjell Panorama i Øyer kommune. Planarbeidet utføres av Areal+ AS på vegne av Adrian Nordvik. Dette varselet gjelder også for fradeling etter PBL.

HENSIKTEN MED PLANARBEIDET

Hensikten med planarbeidet er endring av tomtestruktur for gnr/bnr: 11/31 i gjeldende reguleringsplan for Hafjell Panorama i Øyer Kommune. Opprinnelig bestod 11/31 av to separate tomter som etter planen ble vedtatt har blitt slått sammen. Det søkes om endring tilbake til den opprinnelige tomtestrukturen. For å gjennomføre dette må det søkes om mindre endring av plan, samt søknad om fradeling.



Illustrasjon 1: Utsnitt av gjeldene reguleringsplankart, mindre endringer foreslås innenfor rød stiplet avgrensning.

PLANER SOM BLIR BERØRT AV PLANARBEIDET

Omtalt endring som skal behandles etter forenklet prosess berører følgende planer:

- 1.) Detaljregulering for Hafjell Panorama, planid: 103a, vedtatt 21.02.2019

BELIGGENHET

Reguleringsplan for Hafjell Panorama grenser til Hafjelltoppen hyttegrend i nordøst og ligger sør for Hafjell skianlegg i Øyer Kommune. Hafjell er et attraktivt vintersportssted med både alpinanlegg og er kjent som et av Norges beste steder for alpint. Hytteområdet har et høyt aktivitetsnivå både sommer som vinter og ligger ca. 842 m.o.h. Deler av reguleringsplanen som nå foreslås endret er vist i rød stiplet avgrensning i kartillustrasjon 2.



Illustrasjon 2: Oversiktskart for avgrensningen av området for Mindre endring av Hafjell Panoramagnr./bnr.:31/11

REGULERINGSENDRINGER

Endring av tomtegrense og fradeling av eiendom

Forslaget til endring av tomtestrukturen er vist i revidert plankart nedenfor. Eiendommen gnr./bnr.:11/31 ønskes fradelt med henholdsvis 1369 m² og 1387 m² som to separerte matrikkelenheter. Endringen vil ikke gi en økning i byggeareal for eiendommen, men endring av eksisterende tomtestruktur. Tomten er lokalisert på felt BFR_51 og planendringen vil skje innenfor området avgrenset med rød stiplet linje i kartet nedenfor.

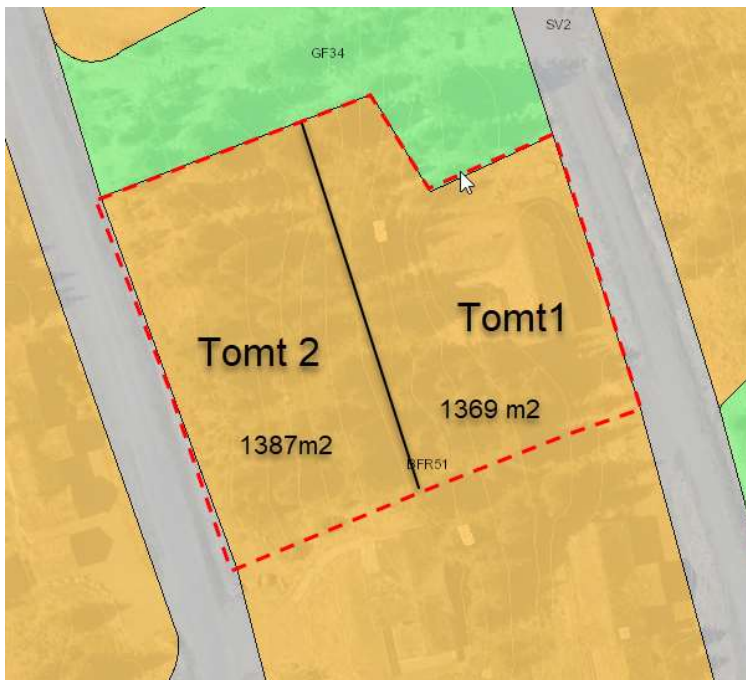
De nye tomtestørrelsene harmonerer med omkringliggende tomtestørrelser.

Eksisterende situasjon:



Illustrasjon 3: Viser gjeldende plan og dagens tomtearronding.

Forslag til endring:



Illustrasjon 4: Viser at tomten fradeles til to separate matrikkelenheter ved etablert eiendomsgrense mellom de to.

Arealregnskap

Som anvist nedenfor fører justeringen av planen ikke til endring i arealformålene. Arealregnskapet viser at areal avsatt til fritidsbebyggelse forblir på totalt 2 756 m².

	Før endring:	Etter endring:	Endring:
Fritidsbebyggelse-frittliggende	2 756 m ²	2756m ²	0 m ²
Totalt	2 756 m²	2756 m²	0 m²

Utviklingen av arealregnskapet før og etter tomtearrondringen.

ENDRING I PLANBESTEMMELSENE

Som følge av reguleringsendringene vil planforslaget bli justert slik som anvist og skissert i planbeskrivelsen. Endringene medfører **ikke** til justering av planbestemmelsene fra opprinnelig vedtatt plan «reguleringsplan for «Hafjell panorama, Planid:103a».

PLANKONSULENTENS VURDERING

Planendringene beskrevet ovenfor vurderes til å ikke ha negative konsekvenser. Endringene svekker heller ikke de muligheter som finnes i området i form av friluftsliv, naturmangfold eller barn og unges interesser. Endringen har sitt utspring i å utnytte byggeområdet bedre enn det gjeldende plan gir grunnlag for.

Etter varsling av reguleringsendringen etter forenklet prosess, skal eventuelle vesentlige negative merknader til endringsforslaget innarbeides og vurderes. Plankonsulenten vurderer at forslaget samlet sett gir en bedre løsning for området og er en naturlig fortetting i en gjeldende reguleringsplan. Tiltakshaver og forslagsstiller tilrår reguleringsendringene godkjent, slik det er fremmet med endringsbeskrivelse og plankart.

BEHANDLINGSMÅTE

Omtalte endring er vurdert å kunne behandles som "forenklet prosess" (mindre endring) etter plan- og bygningsloven § 12-14, annet ledd. Bakgrunnen for valg av behandlingsmåte er at dette er kun marginale endringer og en tilbakeføring til de to opprinnelige tomtene.

Endringsforslaget ligger innenfor området tidligere regulert til fritidsbebyggelse (byggeområde). Planforslaget viser minimale endringer av gjeldende reguleringsplan.

MERKNADER/INNSPILL

Naboer og berørte blir nabovarslet her. Øyer kommune vil foreligge endringsforslaget for regionale og statlig myndigheter for uttale.

Dette er et varsel om at planarbeidet er startet opp. Endringsforslaget vil bli oversendt kommunen for videre behandling etter plan og bygningslovens regler. Vi tar forbehold at dersom planprosessen avdekker behov for ytterligere endringer blir disse vurdert innarbeidet i reguleringsplanen før / ev. under kommunens behandling av saken. Planendringen vil bli behandlet av kommunen etter plan- og bygningslovens regler etter merknadsfristens utløp.

Med vennlig hilsen

(Sign.)
ANDREAS LINDHEIM
Arealplanlegger
Tlf: 908 54 692