



Notat

Dato: 3.2.16

Til: Styreleder i Hafjell Panorama v/ Thor Henning Pedersen
Fra: Øyer kommune v/ Fagleder Plan, Bente Moringen

HAFJELL PANORAMA

Historikk

Hafjell Panorama eller Hafjell Søndre som reguleringsplanen heter ble godkjent av Kommunestyret den 25.10.1990. Planbestemmelsene ble i PU endret den 1.11.2004.

Reguleringsplankartet er ikke endret siden vedtak av plan. Dvs. at vedtatt plan finnes kun på papir og i en nedfotografert versjon (utsnitt til venstre). Dvs. planen er ikke digital og ligger ikke inne i kommunens kartløsning, slik øvrige reguleringsplaner er (se utsnitt til høyre). Det er et unntak innen for Hafjell Panorama, og dette er «Tobiasgruva» som ble regulert i 2001. På 1990 tallet ble det vedtatt noen mindre endringer fra reguleringsplanen uten at plankartet har blitt oppdatert i etterkant.

Dersom det skal gjøres endringer på planen, må planen digitaliseres i henhold til gjeldene kartforskrift/PBL.



Utsnitt av reguleringsplan



Utsnitt fra kommunens innsynsløsning

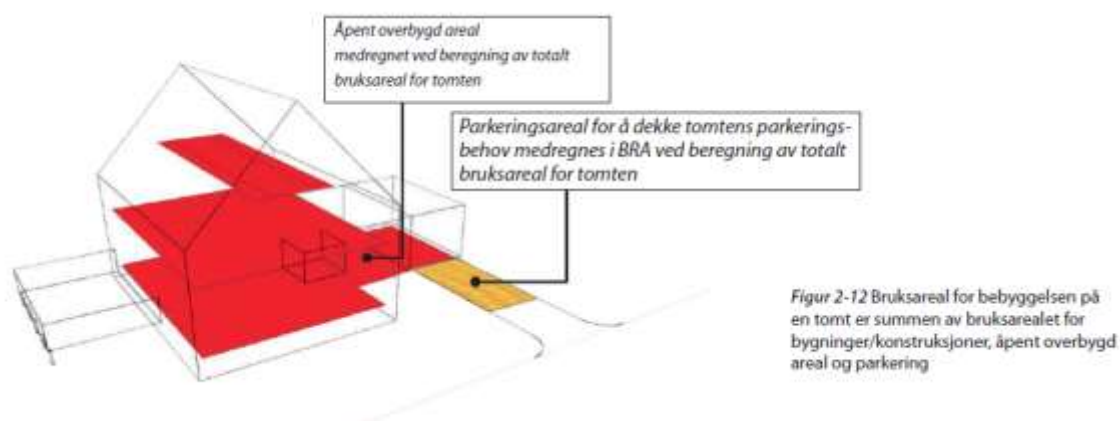
Endringene på reguleringsbestemmelsene

Etter at reguleringsplanen ble vedtatt i 1990 har reguleringsbestemmelsene blitt endret en gang i ettertid, dette var i 2004. Da ble utnyttelsesgraden hevet fra 120 kvm BRA til 155 kvm BRA. Samtidig ble bestemmelsene utvidet med å ta inn diverse utfyllende og klargjørende bestemmelser mht. størrelse på anneks og garasje, maksimal gesims og mønehøyde osv.

Utnyttelsesgrad på tomtene: BRA vs. BYA

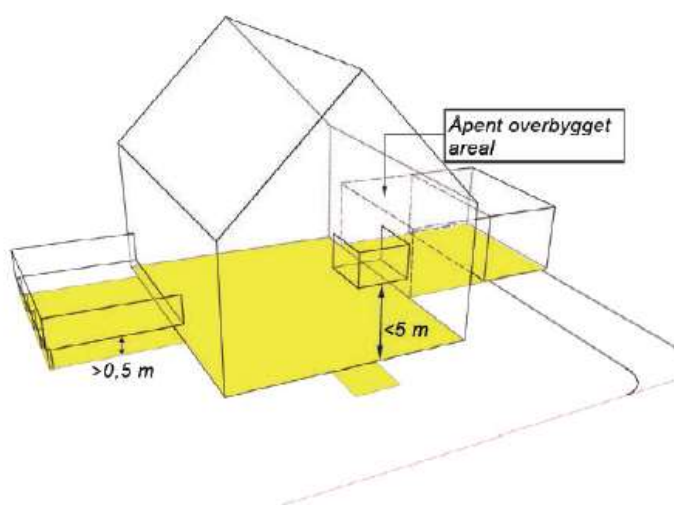
BRA - Bruksareal

Hele boligens indre areal, inkludert innervegger, måles fra innsiden av ytterveggene, det vil si alle målverdige plan og etasjer innenfor omsluttende vegger for all bebyggelse på en tomt.

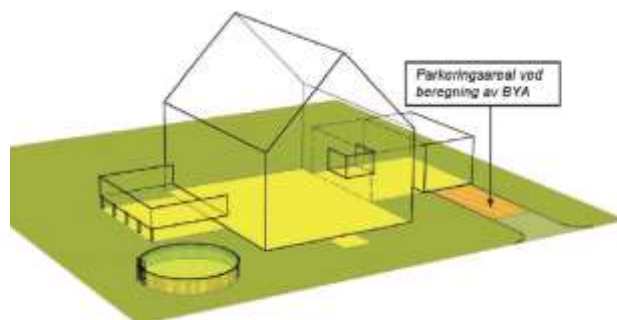


BYA - Bebygd areal

Det arealet som bygningen eller bygningene opptar av terrenget ("fotavtrykket"). Overbygde arealer medregnes. Konstruksjoner som ligger mer enn 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningsdelen/konstruksjonen medregnes i BYA. Slike bygningsdeler/konstruksjoner kan være f.eks. utvendig trapp og terrasse.



Figur 2-3 Bebygd areal (BYA) for bygning



Figur 2-4 Bebygd areal (BRA) for en tomt

Sammenstilling mellom reguleringsbestemmelser

I tabellen nedenfor er det opplistet aktuelle bestemmelser fra reguleringsplanen for Hafjell Panorama og andre planer i området rundt, som det er naturlig å sammenligne seg med. Hafjelltoppen hyttegrend er en av disse, den ble også vedtatt tidlig på 1990 tallet og hadde frem til 2001 samme standard på reguleringsplanen, slik Panorama planen har pr. dd. Hafjelltoppen hyttegrend ble revidert og digitalisert i 2001. I etterkant er planen revidert i 2007, 2011 (kun bestemmelsene, blant annet heving av utnyttelsesgrad, samt fra BRA til BYA) og 2014. I 2014 ble det innregulering av et nytt utbyggingsområde avsatt i Kommunedelplanen for Øyer sør, samt at hele planen ble oppgradert til gjeldende plan- og bygningslov.

| Reg.plan Plan ID | Hafjell Panorama 103 | Hafjelltoppen hyttegrend 102 | Sandstultoppen 107 | Hafjelltoppen fjellgrend 111 | Slåseterlia 161 |
|---------------------------|---|---|---|---|--|
| Vedtatt/ revidert | 25.10.1990/ 9.11.2004 | 25.6.1992 (Hafjell Media) 20.12.2001/31.5.2007/ 26.1.2012/ 16.5.2014 | 29.1.1998/ 13.5.2003/ 27.5.2010 | 28.4.2005/ 28.3.2006 | 24.11.2011 |
| Antall bygg | Maks 3 bygg: Hytte, anneks/uthus og garasje | Maks 3 bygg: Hytte, anneks, uthus/garasje | Maks 3 bygg: Hytte, anneks/uthus/garasje | 3 bygninger; hytte, anneks og uthus/garasje. | 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus/garasje |
| Utnyttelsesgrad | Maks 155 kvm BRA: Inkl: anneks/uthus: maks 30 kvm. Garasje: 40 kvm. I tillegg 15,5 kvm overbygget areal | Maks 190 kvm BYA: Inkl: anneks: maks 30 kvm. Garasje/uthus: 40 kvm | Noen tomter 17,5 % BYA, resten 170 kvm BYA. Anneks/uthus/garasje skal ikke overstige 30 kvm. | Maks. BYA - 200 kvm. BYA skal ikke oversige 15% av tomtens areal. Anneks/uthus skal hver ikke overstige 30 kvm BYA. Garasje skal ikke overstige 40 kvm BYA. | Samlet BYA skal ikke oversige 200 kvm. Anneks skal ikke overstige 30 kvm BYA. Garasje/uthus skal ikke hver overstige 40 kvm BYA. |
| Parkering / uderetasje | | Arealer til parkering og arealer under terrenget medregnes ikke i BYA | Tillates underetasje der terrengforholdet ligger tilrerre for det. | Tillates underetasje der terrengforholdet ligger tilrette for det. Maksimal mønehøyde 8.7 m og maksimal gesimshøyde 5.55 m over ferdig grunnmur | Parkeringsplassene og intern atkomstveg skal ikke medberegnes i BYA. |
| Mønehøyde | 5,50 meter | 6,0 meter | 5,65 meter | 5,3 meter | 5,65 meter |
| Gesimshøyde | 2,85 meter | 3,5 meter | 3,20 meter | 2,85 meter | 3,20 meter |
| Oppstuggu | | | Ja, Møteh. 6,35 meter, gesimsh. 5,3 meter | Ja, Møteh. 6,0 meter, gesimsh. 5,3 meter. Oppstuggu skal ikke overstige 1/3 av hyttas samlede BYA | Ja, Møteh. 6,35 meter, gesimsh. 5,1 meter. Oppstuggu skal ikke overstige 1/3 av hyttas samlede BYA |
| Takform | Saltak med helning mellom 22 og 30 grader, helst 26,5 | Saltak med helning mellom 22 og 35 grader, helst 26,5 | Saltak med helning mellom 22 og 30 grader, helst 26,5 | saltak mellom 22 og 35 grader | saltak mellom 22 og 35 grader. |
| Gjerder | Ikke tillatt | Tillates ikke, avskjermin og eller sikring kan i spesielle tilfeller godkjennes, da i form som skigarder | Gjerder tillates ikke, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng | Gjerder tillates ikke oppført. Avskjerming og/eller sikring kan i spesielle tilfeller godkjennes | Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng |

Aktuelle endinger på bestemmelser kan være utnyttelsesgrad, parkering, underetasje, oppstuggu, gesims- og mønehøyder og gjerder. Endre forhold kan være antall enheter pr. tomt. I andre plane f.eks. Mosetertoppen og Hafjell Fjellandsby er det tillatt med to enheter på noen utvalgte tomter.

I henhold til veilederen for grad av utnytting skal parkering medregnes i utnyttelsen, for planer i Øyer, der dette ikke er presisert, behandles de som at det ikke skal medregnes.

Hvem er ansvarlig for gjennomføringen av endringen

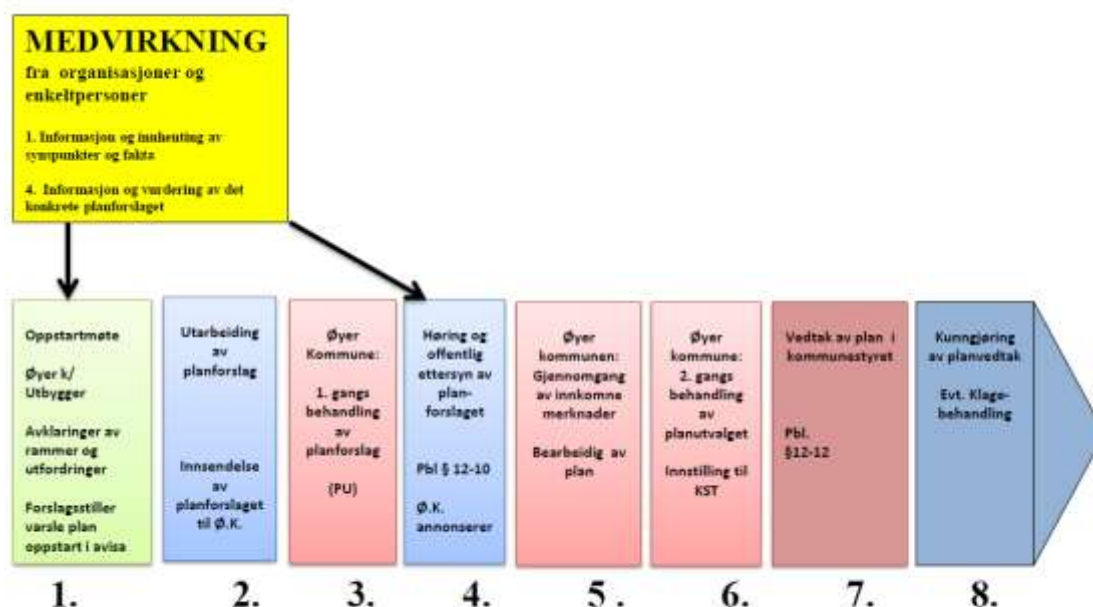
Øyer kommune legger de overordnede føringene for arealbruk i kommunen, dette gjør kommunen gjennom Kommunens samfunnsplan, Kommuneplanens arealdel og Kommunedelplaner (Øyer sør).

Når det gjelder detaljreguleringer må utbyggere/Velforeninger selv stå for gjennomføringen av detaljregulering, samt dekke kostnadene. Slik at dersom dere ønsker å gjøre endringer på reguleringskart og reguleringsbestemmelser er dette noe dere må søke kommunen om. Dvs. dere må få en plankonsulent til å oppdatere planmaterialet med de endringene som skal til på reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser (Pbl §§ 12-3 og 12-11). I henhold til plan- og bygningsloven (Pbl) skal det også foreligge en planbeskrivelse (Pbl § 4-2) og ROS-analyse (Pbl § 4-3)

Endring av plankart. Dersom det skal f.eks. skal deles tomter, reguleres inn nye eller andre endringer på plankartet, vil kreve en endring av plankart. Iht. Pbl § 2-1 er det kommunen som skal sørge for at det foreligger et oppdatert offentlig kartgrunnlag (dette er ikke reguleringskartet). MEN kommunen kan kreve at den som fremmer planforslag eller søknad om tiltak, utarbeider kart når det er nødvendig for å ta stilling til forslaget. I denne aktuelle saken, vil det være å oppdatere gjeldende reguleringsplan til å være i tråd med gjeldende plan- og bygningsloven, på bakgrunn av det som er vedtatt er av en slik karakter/kvalitet at kommunen trenger en oppdatert kart for å ta stilling til endringer på planen.

De siste årene har flere vært i kontakt med kommunen angående deling av tomter eller andre planforespørsler med tanke på arealformål og grenser. Kommunens tilbakemelding har vært ala dette: «Dersom denne tomta skal deles må det gjøres gjennom en endring av gjeldende reguleringsplanen for Hafjell Panorama. Dette må gjøres samlet for hele planen, på bakgrunn en planens alder og at den ikke finnes i digital utgave. En planendring på fremmes av grunneiere eller velforeningen. Dersom flere ønsker en slik endring, er det flere som kan være med på å finansiere endringen. En endring av reguleringsplanen må politisk behandles.» videre har vi oppfordret dem til å ta kontakt med velforeningen.

Planprosess



Gebyr

Gebyrregulativet for 2016 er som følgende:

| Plansaker | |
|--|-------------|
| Gebyr for plansaker ilegges med hjemmel Plan- og bygningsloven (pbl) § 33-1. Ny plandel i pbl trådte i kraft den 01.06.09. | |
| 1. For utarbeiding av reguleringsplaner etter pbl § 12 | |
| Gjelder for alle offentlige og private planer med unntak av kommuneplanens arealdel og kommunale arealdelplaner som forutsettes finansiert gjennom egne vedtak. Alle planer og planforslag skal leveres i SOSI-format, som pdf-fil og i papirformat. Planer som ikke leveres i slik format, vil ikke bli underlagt behandling. | |
| Tekst | 2016 |
| 1.1 Arealuavhengig gebyr | |
| Grunnbeløp for alle reguleringsplaner | 23 600 |
| 1.2 Arealavhengige gebyr | |
| 1.2.2 Detaljregulering etter pbl §12-3 | |
| Planareal inntil 10 daa | 50 880 |
| Tillegg pr. påbegynt daa over 10 daa for planareal fra 10 til 100 daa | 3 890 |
| Tillegg pr. påbegynt daa for planareal over 100 daa | 1 970 |
| 1.2.4 Endring av reguleringsplan | |
| For behandling av private forslag til endring av detaljregulering, jfr. pbl §12-3, betales 50% av satsene i pkt. 1.1 og 1.2.2 | |
| For mindre endring, jfr. pbl §12-14, som ikke må legges ut til offentlig ettersyn, samt for planforslag som kun medfører endring i planbestemmelsene: | 25 750 |
| 1.3 Reguleringformål unntatt gebyr i reguleringsplaner | |
| Areal iht § 12-5 pkt 3 Grønnstruktur | |
| Areal iht § 12-5 pkt 5 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift, samlet eller hver for seg. | |
| Areal iht § 12-5 pkt 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | |
| 1.5 Betaling: | |
| Gebyr for plansaker skal være innbetalt før saken legges ut til offentlig ettersyn. | |
| Dersom planforslaget forkastes ved første gangs behandling reduseres gebyret til halvparten. | |
| For mindre vesentlige reguleringsendringer betales gebyret før innhenting av forhåndsuttalelser. | |
| 1.6 Klager på gebyr: | |
| Dersom gebyret blir urimelig ift det arbeid plan- og bygningsmyndighetene har, kan rådmannen fastsette et passende gebyr. Klager på fastsetting av gebyr blir behandlet av formannskapet som klageinstans, jfr Forvaltningslovens §28.2 | |

<http://www.oyer.kommune.no/gebyrregulativ.185864.no.html>

I forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen bør det også påregnes noen kostnader for oppmåling av usikre grenser innenfor planområdet, uten at jeg går nærmere inn på dette.

Vedlegg:

Reguleringsplan og bestemmelser for Hafjell Panorama

Reguleringsplan og bestemmelser for Hafjelltoppen hyttegrend

Reguleringsplan og bestemmelser for Hafjell Slåseterlia