

Øyer kommune
Kongsvegen 325
2636 Øyer

PLANINITIATIV FOR REGULERINGSPLAN MOSETERTOPPEN ØVRE: KRAV OM BEHANDLING I KOMMUNESTYRET

Vi viser til vårt planinitiativ / møteskjema og oppstartsmøte med kommunens administrasjon den 21.6. Øyer kommune meddelte i møtet at det var besluttet å avvise planforslaget iht plan- og bygningslovens §12-8. Administrasjonen gjorde samtidig oppmerksom på at forslagsstiller iht samme § kan kreve at saken legges fram for kommunestyret til endelig avgjørelse.

På vegne av Alpinco / Hafjell Alpinsenter AS v daglig leder Odd Stensrud og Vestsiden Invest/Vestsia Eiendom AS v daglig leder Stein Plukkerud fremmes herved krav om slik behandling i kommunestyret.

Vi vil her begrunne og belyse kravet på følgende måte:

1. Utgangspunktet for planinitiativet

Hafjell Alpinsenter og Vestsiden Invest AS med sine datterselskaper og samarbeidspartnere utgjør til sammen en av Øyers største næringslivsaktør og private arbeidsgiver.

Hafjell Alpinsenter har behov for forutsigbarhet ift planlegging av utvidelser og oppgradering av alpinanlegget.

Vestsiden Invest AS har samme behov ift planlegging av videre utbyggingsprosjekter og videre satsing i Øyer kommune.

Med et sterkt fokus på dette satte begge bedrifter pris på at Øyer kommune satte i gang prosess med rullering av kommunedelplan i 2015. Man la ressurser i å sende innspill til dette arbeidet umiddelbart etter kunngjøring av oppstart.

Øyer kommune har imidlertid nå pr. juni 2019 enda ikke vedtatt en ny kommunedelplan og heller ikke ferdigstilt noe forslag til slik plan til høring.

Forslagsstillerne er nå kommet til at en snarlig avklaring av de aktuelle områdene er helt nødvendig av hensyn til forutsigbarhet og strategiske valg ift videre satsing i Øyer kommune.

2. Kommunal planstrategi

Som en av våre begrunnelser for å fremme planforslaget tok vi utgangspunkt i vedtatt «Grunnlagsdokument for Kommunal planstrategi 2019-2019» av 29.2.2016. På side 17 i dette dokumentet sier Øyer kommune følgende:

«Det er varslet oppstart av Kommunedelplanen for Øyer sør, planprogrammet er vedtatt. Når Arealdelen er vedtatt, bør denne prioriteres, med en slutføring årsskifte 2017/2018.»

Som nevnt over er denne enda ikke fremmet og det ble meddelt i oppstartsmøtet at denne heller ikke ville bli fremmet i nær framtid (se også pkt 0 nedenfor).

3. Kommunens svar på Fylkesmannens spørsmål ift kommunereformen

Vi viser også til kommunens dokument «Kommunereformen – svar på Fylkesmannens spørsmål» datert juni 2016: «*Hvordan møte framtidens utfordringer på egne bein som Øyer kommune?*».

Dette dokumentet ble enstemmig vedtatt av Øyer kommunestyre og oversendt Fylkesmannen.

Her er det bl.a. opplyst følgende til Fylkesmannen:

- Deltidsboende innbyggere vil øke fra ca 30 000 i dag til ca 50-60 000 i et 20-års perspektiv.
- Hafjell er motoren i utviklingen av reiselivet i Øyer.
- Ca 34 % av arbeidsstyrken er sysselsatt innenfor bygg.
- Vedr. kommuneplanens samfunnsdel: «*...Kommunen har fokus på oppfølging av alle temaområdene, i denne sammenheng ønsker kommunen å peke spesielt på «Verdiskaping og næringsutvikling». For å nå egne målsettinger om økt innbyggertall, må kommunen ha kontinuerlig fokus på tilrettelegging av rammevilkårene for næringslivet. Dette må gjøres gjennom tilrettelegging både for eksisterende næringsliv og for framtidsnæringene.»*

En økning i deltidsboende innbyggere fra 30 000 til 60 000 vil etter vår vurdering nødvendigvis innebære en dobling i antall fritidsboliger. Dette kan bare oppnås ved å prioritere å legge til rette for nye arealer til fritidsbebyggelse.

4. Hensikten med planinitiativet

Hensikten med Alpinco og Vestsiden Invest sitt planinitiativ er da å få avklart det som kommunedelplanen skulle gjort ift de aktuelle områdene og derved legge til rette for videre utbygging av fritidsbebyggelse i tråd med kommunal planstrategi og argumenter ift kommunereformen.

5. Hjemmel for kravet om kommunestyrebehandling

Plan- og bygningslovens §12-8 2. ledd lyder: «*Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes.»*

Kommunens administrasjon meddelte i oppstartsmøtet den 21.6 at de har besluttet å stoppe planinitiativet iht pbl §12-8, dvs anser at planinitiativet ikke bør føre frem.

Dette ble lest opp i møtet fra delvis forhåndsutfylt referat (referat er pr. 28.6. ikke mottatt hos forslagsstiller).

I samme § står videre: «*Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse.»* Vi fremmer da kravet i medhold av dette.

6. Om kommunens begrunnelse for å stoppe planinitiativet

Øyer kommune har p.t. ikke sendt oss referat fra oppstartsmøtet.

I møtet anførte Øyer kommune muntlig følgende begrunnelser og forklaringer:

1. *Planforslaget er i strid med overordnet plan og er større enn andre planer der kommunen har tillatt reguleringsprosesser som foreslått her, f. eks. Haugan Vest 2, Ilseterura og Haugan BF2/3.*
2. *Planforslaget er i prinsippet regulert tidligere, men det er avvik mellom gammel reguleringsplan for Hafjell alpinanlegg øvre del og en mindre del av planområdet.*
3. *Det er kommet inn motstridende innspill til kommunedelplanen om aktuelle arealer fra Statskog, Alpinco og Vestsiden Invest.*
4. *Kommunen ønsker å ferdigstille kommunedelplanprosessen, men dette lar seg ikke gjennomføre bl.a. på grunn av en konflikt med rådgiveren som er engasjert til å utrede flom og overvannshåndtering.*
5. *Kommunen har ikke kapasitet til å arbeide med kommunedelplanen i overskuelig framtid heller, siden Nye Veier AS skal fremme reguleringsplan for E6 Storhove-Øyer.*

Vi vil i forbindelse med dette kommentere følgende ift disse ovennevnte punktene:

1. Gjennom de tre ovennevnte planene har kommunen tillatt at andre får fremme forslag i strid med overordnet plan, som bl.a. innebærer:
 - a. Omregulering fra friluftsområde til fritidsbebyggelse i områder som ligger svært eksponert til (Haugan BF2/3, Haugan Vest 2 og Ilseterura)
 - b. Samme omregulering i område med spesielle landskapsformer (Ilseterura)
 - c. Omregulering fra landbruksformål til fritidsbebyggelse i et område nært inntil «Område med spesielle naturforvaltningsinteresser» NAT9 i kommunedelplan (Haugan Vest 2).

Vi kan ikke se noen prinsipiell forskjell på å tillate flere planprosesser med til sammen betydelige avvik fra gjeldende planer enn å tillate omtrent tilsvarende i en samlet plan slik vi har foreslått.

Vi mener at det ved planoppstart ikke er noen prinsipiell forskjell hverken i samlet omfang eller i antatte konsekvenser for de 3 andre planene Øyer kommune har tillatt og vårt forslag. Snarere tvert om vil det trolig være bedre og mer oversiktlig med en totalvurdering av et større sammenhengende område enn separate vurderinger av fragmenterte områder, slik det nødvendigvis vil bli når områder ses enkeltvis.

2. Arealinnspillene vedr de aktuelle arealene er ikke i motstrid.

Dette er innspill som var koordinert mellom Statskog som grunneier og hhv Alpinco og Vestsiden Invest, med sikte på å vise foreliggende enighet om tiltak på de aktuelle områdene.

Det vises til arealinnspill fra Areal+ for Øyer Statsallmenning oversendt Øyer kommune 1. oktober 2015 generelt, samt spesielt kap. 7 Buåsen fra side 7 vedr områdene 53 og 54.

Ved å sammenholde dette med innspill fra hhv Alpinco AS innsendt 12. oktober 2015 (Byggeområde 3 Buåsen fra side 26) og fra Vestsiden Invest AS av 1. oktober 2015 (Område 2 Buåsen fritidsboligområde fra side 9), vil en finne at innspillene her er arealbruksmessig identiske.

Det foreligger således ingen uklarheter mellom partene mht arealbruken.

Det foreligger avtaler mellom Statskog og Alpinco og Vestsiden om at disse arealene nå kan og bør reguleres direkte, samt at forslagsstillerne skal være utbyggere på områdene.

Dette ble meddelt av oss i oppstartsmøtet.

Motstrid mellom innspill for områdene mellom grunneier og forslagsstiller kan derfor ikke brukes som begrunnelse for at planforslaget ikke bør føre frem.

3. Det alt vesentligste av foreslått planområde ligger innenfor detaljregulerte områder, resten er vist som byggeområde for alpinanlegg i kommunedelplan og Øyer kommune har satt i gang detaljregulering i egen regi som ikke er fullført.

Det området som kommunen påpekte som uregulert er et skogsareal mellom avgrensingen av gjeldende reg.plan for Hafjell Alpinanlegg øvre del fra 1986 og planområdene for Moseterheisen og Mosetertoppen. Når det gjelder reguleringsplanen for Hafjell Alpinanlegg satte Øyer kommune for flere år siden, etter eget ønske og i samarbeid med Hafjell Alpinsenter, i gang en prosess med oppgradering / digitalisering av planen fra 1986. I forbindelse med dette ble det avtalt at planområdet skulle utvides slik at det ble tilpasset det som er vist til alpinformål i kommunedelplanen. Hensikten med dette var at det aktuelle arealet mellom den gamle planen og de nyere planene ved Mosetertoppen ikke skulle bli liggende som et uregulert mellomområde, da dette i praksis allerede er tatt i bruk til alpinformål i tråd med kommunedelplanen fra 2007. Det er sågar relativt nylig bygd ny nedfart gjennom dette området.

Digitalisert nytt plankart for Hafjell alpinsenter inkludert dette området ble levert til Øyer kommune fra Hafjell Alpinsenter i 2014, men kommunen har ikke ført prosessen videre. Det må likevel kunne legges til grunn at bruken av dette arealet til byggeområde for alpinformål fra Øyer kommunes side nå er avklart som om det skulle vært regulert, i og med prosessen med digitaliseringen / tilpasningen av planen som kommunen selv definerte. Hvis Øyer kommune hadde gjennomført planprosessen ville området med meget stor sikkerhet ha blitt regulert til byggeområde for alpinanlegg. Det er derfor vanskelig å se at ikke slutført regulering av dette arealet skulle være en begrunnelse for å nekte reguleringsprosess nå.

4. Vi har forståelse for kommunens problem med å få gjennomført kommunedelplanprosessen, bl.a. ift ferdigstilling av utredning ift flom/overvann i Øyer sør. Vi meddelte i oppstartsmøtet at Alpinco og Vestsiden selv vil besørge og bekoste de nødvendige utredningene ift dette i tråd med det som vil bli krevd av kommunen og NVE, ved hjelp av spesialkompetanse i hydrologi og hydraulikk som har godkjenning hos NVE.
5. Forslagsstiller har også forståelse for manglende kapasitet hos administrasjonen i Øyer kommune, men stiller seg undrende til at behandling av reguleringsplan for E6 er til hinder for slutføring av kommunedelplanen, som må være avgjørende for å ivareta Øyer kommunes egne bedrifter og arbeidsplasser.

6. Forskjellsbehandling og bidrag til utbygging

Forslagsstillerne mener at avgjørelsen som ble meddelt i oppstartsmøtet vil medføre en forskjellsbehandling av næringsaktører i Øyer kommune.

I oppstartsmøtet ble det fra både Alpinco og Vestsiden Invest orientert om foreliggende avtaler og praksis for bidrag til investeringer i alpin infrastruktur mellom Vestsiden Invest, Mosetertoppen Hafjell og Alpinco.

Her ble det minnet om den strategien for finansiering av utbyggingen i Hafjellområdet som ble lagt til grunn ved planleggingen i tiden 2003-2006, dvs i forkant av kommunedelplan for Øyer sør. Det er gjennomføringen av denne strategien som har finansiert de avgjørende investeringene som er foretatt i ettertid (f.eks. Gondolen, snøproduksjonsanlegg, Nysæterløypa, utbygging av lysløyper / langrennsløyper, uværsløypeforbindelse til Lisetra, nytt skistadion på Mosetertoppen og nå sist ny stolheis Hafjell 360). Dette utgjør hundretalls millioner i investeringer, som ikke ville vært realiserbare uten disse avtalene om bidrag fra utbyggingen av fritidsbebyggelse. Videreføring av denne praksisen vil bli helt avgjørende for videre utvikling av alpinanlegget med tilliggende næringsvirksomheter.

Vi må anta at disse forholdene er kjent for administrasjonen i Øyer kommune. Alpinco/Hafjell Alpinsenter og Vestsiden Invest med sine datterselskaper stiller seg derfor uforstående til at dette ikke vektlegges av Øyer kommune. Videre konstaterer man uten glede at andre aktører som nyter godt av ovennevnte investeringer og ikke omfattes av tilsvarende avtaler tillates å gjennomføre sine planprosesser, mens det vurderes at Alpinco/Hafjell Alpinsenter/Vestsiden Invest sin prosess ikke bør føre fram og stoppes.

7. Øvrig

Vi vil til slutt minne om kommunestyrets vedtak ift prosessen rundt kommunesammenslåing (kfr pkt. 3 over, der videre utbygging av fritidsboliger er en sentral begrunnelse for hvorfor Øyer fortsatt skal være egen kommune. Videre satsing i området er nødvendig ut fra at «Hafjell er motoren i utviklingen av reiselivet i Øyer», som kommunen bl.a. har meddelt Fylkesmannen. Vurdering ift nye utbyggingsområder må vel da prioriteres?

8. Oppsummering

Forslagsstillerne håper ut fra dette at kommunestyret vil ta en endelig avgjørelse om at foreslått reguleringsprosess skal gjennomføres.

På vegne av Alpinco AS / Hafjell Alpinsenter AS / Vestsiden Invest AS / Vestsia Eiendom AS:

Med vennlig hilsen
Structor Lillehammer AS

Tor Christensen