

Saksbehandler: Helge Haugan
Arkivsaksnr.: 18/1081

Arkiv: REGPL 201806

PLANID. 201806 - SERVERING GAIALØYPA - OFFENTLIG ETTERSYN

Vedlegg:

1. Plankart, datert 14.9.2018
2. Reguleringsbestemmelser, datert 14.9.2018
3. Planbeskrivelse, datert 27.9.2018
4. ROS-analyse, datert 14.9.2018
5. Hellningskart
6. Notat merknader i sammendrag fra varsel om oppstart av planarbeid.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Sammendrag:

I medhold av Plan- og Bygningslovens § 12-11 vedtar planutvalget i Øyer å legge reguleringsplan for Hafjell Alpinsenter – Serveringssted Gaialøypa, med plankart datert 14.9.2018 og bestemmelser datert 14.9.2018, ut til offentlig ettersyn.

Saksutredning:

FORSLAGSSTILLER

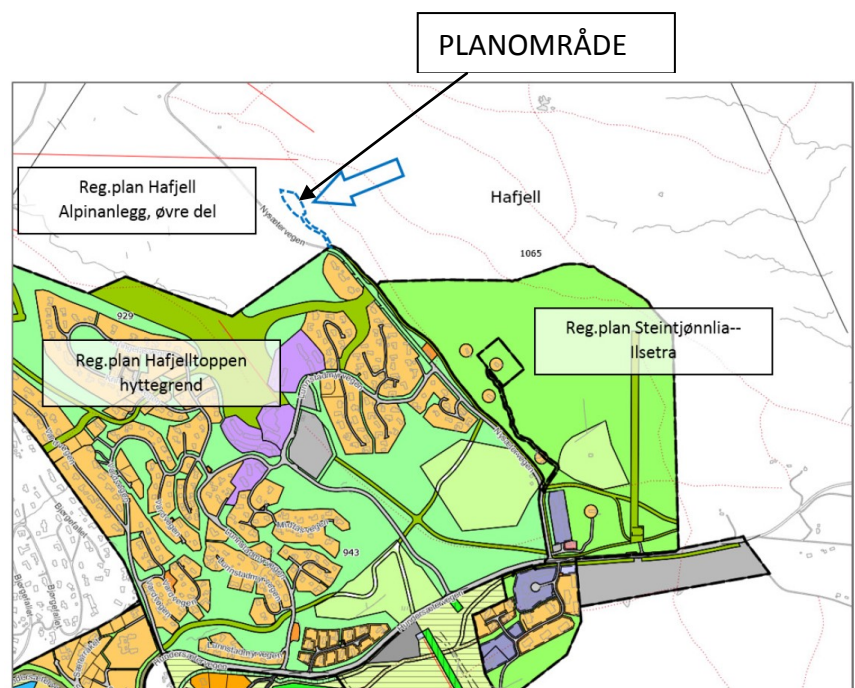
Reguleringsplanen fremlegges for kommunal behandling av Structor AS på vegne av Hafjell Alpinsenter AS.

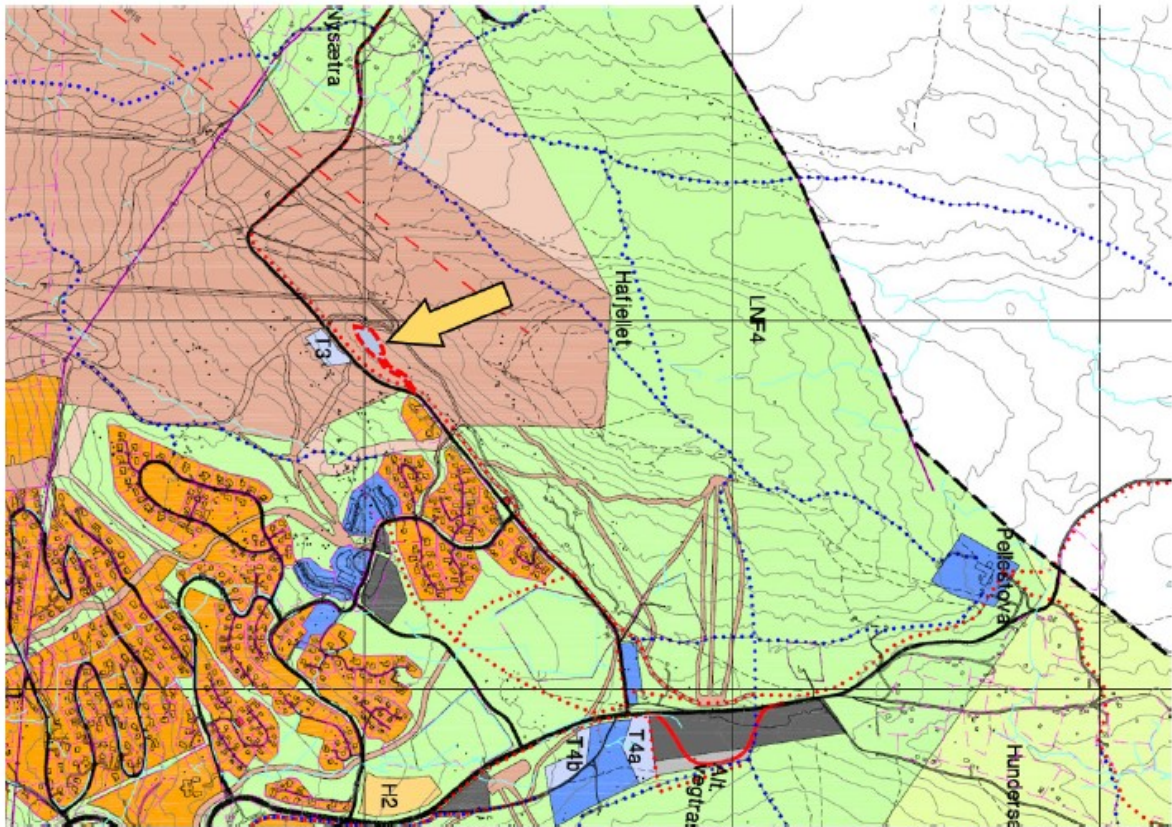
BELIGGENHET

Planområdet ligger i gjeldende reguleringsplan for Hafjell Alpinanlegg øvre del, sist vedtatt 29.9.1988

PLANSTATUS

Området er i reguleringsplan for Hafjell Alpinanlegg øvre del, § 1 – pkt. II, regulert til Spesialområde – Alpinanlegg. Dette omfatter heisanlegg med nødvendige bygg for drift av anleggene, nødvendige sikringsordninger langs løypetraseene, samt varmestue/kafeteriaanlegg.





Figur 1 Utsnitt av kommunedelplan for Øyer sør. Planområdets omtrentlige beliggenhet ved pila.

I Kommunedelplan for Øyer sør er området disponert til:

1.7 FRIOMRÅDER (Områder for aktivitet og idrett)

Omfatter i det alt vesentlige Hafjell alpinanlegg, Hafjell golf og Øyer idrettsanlegg

Retningslinjer

1.7.1 I områdene merket A tillates etablering av alpinløyper, stier, veger, heisanlegg, sikringsanlegg og nødvendige bygg for driften av anlegget, samt varrestuer, serveringsanlegg og lignende.

PLANENS FORMÅL

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av næringsbebyggelse for servering på ca. 1000 – 1500 m² (250 – 300 sitteplasser), primært rettet mot gjester i skianlegget.

PLANPROSESS

Oppstartsmøte ble holdt i Øyer rådhus den 14.5.2018. Varsling av oppstart ble sendt naboer og aktuelle instanser med brev den 22.5.2018. Det har kommet 8 innspill til varsel om oppstart.

MEDVIRKNING

Berørte naboer og grunneiere ble tilskrevet om planforslaget ved varsling av oppstart og vil bli tilskrevet ved utlegging til offentlig ettersyn.

En del spørsmål er besvart i fbm. varsling av oppstart, er besvart pr. telefon. Da flertallet av berørte eiere av fritidsboliger er bosatt andre steder er det vurdert lite hensiktsmessig å gjennomføre åpne møter.

PLANFORSLAGET

Planområdet utgjør ca. 7 daa. Planområdet vurderes som attraktivt med beliggenhet inntil nedfarter til Hafjell Alpinsenter.

Terrengforhold

Det er utarbeidet et eget hellingskart over området, som er vedlagt planen (vedlegg 5/tegning 60- 03). Dette viser at størstedelen av tomteområdet har helning slakere enn 1:6, men at enkelte områder er brattere med 1:6-1:4. Adkomstvegen ligger i til dels brattere terreng, på et kort parti opp til ca. 1:3-1:2. Imidlertid er den aktuelle vegføringen vurdert som den mest skånsomme trasé opp til byggetomta. Erfaring fra anleggelse av nedfarter og tilførselsledning fra Reinsvatnet like ovenfor tilsier høy sannsynlighet for fjell i veglinja her. Det tilføyes her at tiltakets hensikt er servering til gjester i alpinanlegget (Gaiøløypa) og nødvendigvis må ligge i det hellende terrenget langs denne. Ved utvelgelsen av tomteområdet er det lagt vekt på å finne det slakest hellende arealet i området.

Bebyggelse

Det foreslås ett bygg med BYA inntil 1200 m², samt på sikt anledning til 1-2 mindre bygg ved behov. Maksimal BYA er satt til 100 %, siden parkering og plasser for renovasjonsutstyr, plattinger for uteservering mv også regnes inn i BYA. Det foreslås møne-/gesimshøyde på inntil 9m, slik at et bygg kan utføres i 2 etasjer. I planbeskrivelsen er det vist en illustrasjon fra Arkitektkontoret Streken, som viser et bygg med en gesimshøyde på ca. 6 meter og flatt tak. Alpinco kan evt. gå videre med en detaljering/videreutvikling av bygget etter at reguleringsplanen er vedtatt.

Adkomstveg

Det planlegges ny adkomstveg fra Nysætervegen like nord for den nordligste hytta langs vegen og opp til serveringsstedet. Den nye vegen vil bli inntil 4 m bred, 150 m lang og ha stigning på 12 %. Vegen er planlagt med denne standarden da den skal fungere kun som adkomst for ansatte og varelevering/renovasjon i forbindelse med serveringsstedet. Det planlegges en bom på vegen for å hindre at uvedkommende eller gjester vil bruke bil til og fra stedet. For øvrig vil eksisterende vegatkomst fra Hundersætervegen forbi Gaiastova bli benyttet fram til Nysætervegen (Lunnstadmyrvegen).

Parkering

Det foreslås etablert maksimalt 6 parkeringsplasser for bruk i tilknytning til driften av bevertningssted, samt oppstillingsplasser for avfallscontainere / lagercontainere mv tilknyttet driften. Det skal ellers ikke tillates parkering på området, adkomstvegen skal kun benyttes til varelevering, renovasjon og adkomst for ansatte og skal være stengt med bom.

Overvannshåndtering og flom

Det er ikke registrert bekkefar eller vassdrag gjennom planområdet.

Prinsipper for overvannshåndtering er nedfelt gjennom en rekke planer i områdene i

Hafjell fra 2009 og fram til i dag. Hovedprinsippet for overvannshåndtering er at økt avrenningshastighet fra områdene skal unngås ved fordrøyningstiltak og at eventuelle vassdrag gjennom planområder eller nedstrøms disse skal sikres.

Prinsippene i forbindelse med dette er videreført ved bestemmelse med krav om fordrøyning innen eget planområde, ift. på 200-års flom med klimapåslag iht. teknisk forskrift, TEK17. Det er tatt inn i bestemmelsene at alle stikkrenner, grøfter og andre tiltak ift. overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200 års flom med klimapåslag iht. TEK17.

Energiløsninger

Alternative energikilder til elektrisitet vil bli vurdert ved detaljplanlegging av bebyggelse og fremlagt i fbm. byggesak. Dersom Hafjell Alpinsenter finner det formålstjenlig og økonomisk forsvarlig vil dette bli prioritert.

Landskap og innsyn

For å vise bebyggelsens forhold / virkning ift. dette er illustrasjonsmodellen av bygget med gesimshøyde på 6 meter lagt inn i overordnet 3D-modell for Øyer sør, og det er tatt ut utsnitt fra noen observasjonspunkter i fjern- og nærvirkning. Illustrasjonene viser at bebyggelsen vil underordne seg landskapet og således være lite synlig fra omgivelsene.

Naturmangfold

Oppslag i naturbase viser ingen naturtyper, rødlistearter eller andre registreringer innenfor planområdet. Nærmeste observasjon er en lokalitet med Handmarinøkkel ca. 200 m. nord for planområdet, samt tilsvarende på lokalitet for Naturbeite ned Nysetra noe lenger nord. På Hafjelltoppen er det registrert Lirype.

Ut fra dette er det vurdert at kunnskapsgrunnlaget ift Naturmangfoldslovens § 8-12 er tilfredsstillende.

Trafikkforhold

Nyskapt trafikk i området vil komme som følge av:

- Inntil 6 parkeringsplasser for ansatte inne på planområdet.
- Transport av varer inn til serveringsstedet og renovasjon ut.

Primært tas det sikte på drift i forhold til alpinanleggets åpningstider. Det tillates ikke parkering hverken på bevertningsområdet eller langs vegen ut over de nevnte 6 parkeringsplassene.

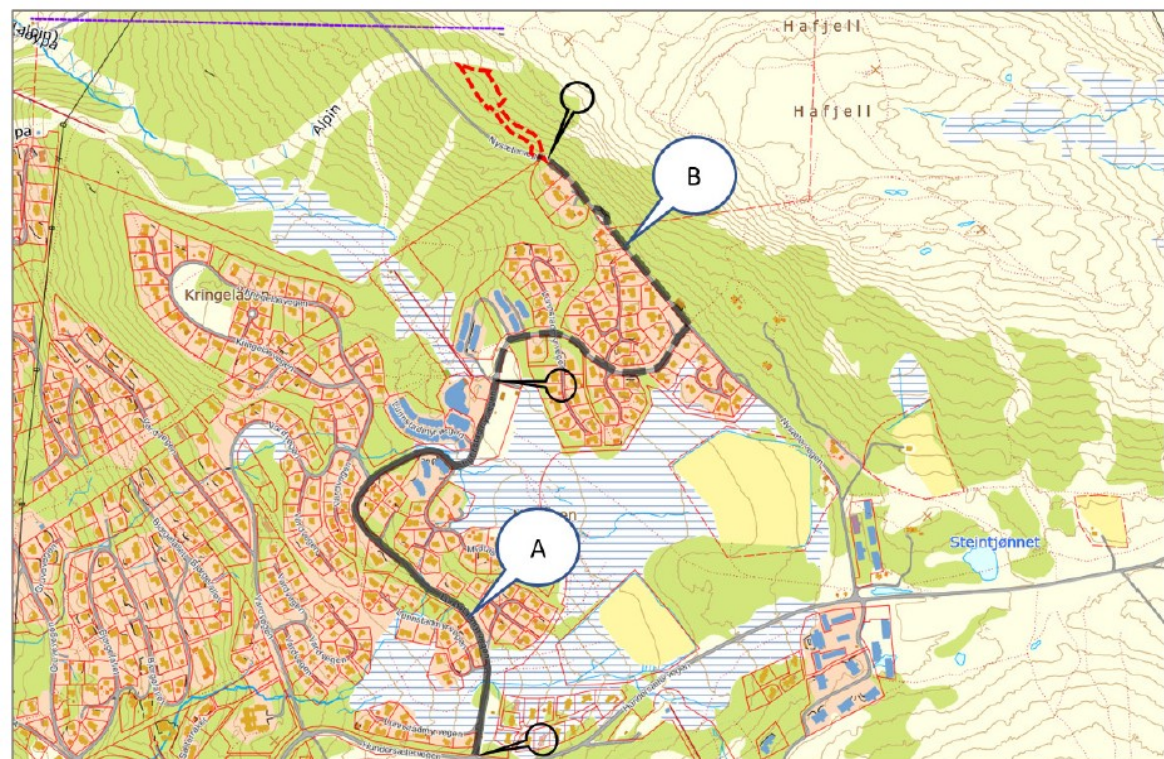
Driften av serveringsstedet vurderes da å gi om lag 26 passeringer i døgnet som maksimal nyskapt trafikk:

- Maksimalt 2 arbeidsskift med 6 ansatte, alle med egen bil: 24 passeringer pr døgn.
- Varelevering, maksimalt 2 lastebiler i døgnet: 4 passeringer.

Sannsynligvis vil trafikken bli mindre, da det ofte kun vil være ett arbeidsskift, ikke full utnyttelse av de 6 parkeringsplassene, samt at en må påregne noe samordning av arbeidsreisene. Det kan også påregnes at noen av de ansatte vil komme på ski, slik det er i andre serveringssteder i anlegget.

Totalt vil driften av serveringsstedet da generere maksimalt 26 nye passeringer for strekning B. For strekning A vil nyskapt trafikk bli noe mindre, da det må påregnes stor grad av samordning med vare- og renovasjonstransport i forbindelse med den allerede pågående driften ved Gaiastova. Se for øvrig pkt 7.1.5 i planbeskrivelsen.

Trafikksikkerhet



Aktuelt lokalt vegnett som påvirkes av tiltaket er vist på kartskissen over. Nygenerert trafikk vil bli noe forskjellig på de viste strekningene A og B.

Strekning A:

Flere merknader ved oppstart påpeker dårlig trafikksikkerhet ved strekning A. Strekningen har en anslått døgntrafikk på mellom 1500 og 2000 kjøretøyer. Trafikksikkerhetssituasjonen må anses å være en følge av vegens standard, randbebyggelse mv. sett i forhold til dagens trafikkmengde. Forslagsstiller mener at det ikke kan anses at tilførsel av 20-26 nye passeringer pr. døgn er av vesentlig betydning for trafikksikkerheten i området.

Strekning B:

For strekning B må det også anses at en trafikkmengde på inntil 26 passeringer er liten. Fra forslagsstiller anses det at berørt vegstrekning har en tilfredsstillende standard ift. trafikksikkerhet med de aktuelle trafikkmengdene, både i dag og i framtidig situasjon.

Barn og unges interesser

Nærområdet brukes av barn og unge ved idrettsaktiviteter i alpinanlegget. Det er ikke kjent at planområdet benyttes til formål spesielt knyttet til barn og unge ut over dette.

ROS-analyse

Det er utarbeidet en Risiko- og sårbarhetsanalyse basert på en sjekklistervurdering i forbindelse med utarbeidelsen planen. Denne er vedlagt.

Vurdering:

De innspillene/merknadene som er kommet til planforslaget ved varsel om oppstart av planarbeidet er beskrevet i planbeskrivelsen, - gjengitt i sammendrag, vurdert og kommentert. Etter rådmannens vurdering, er innspillene fra varsel om oppstart av planarbeidet innarbeidet i planforslaget.

Arealformål og bruk

Det er innenfor planområdet illustrert utbygging med bygg for serviceformål/bevertning med tilhørende fasiliteter knyttet til drift av alpinanlegget. Arealutnyttelsen er satt til 100 % BYA (bebygd areal). Dette omfatter parkering, renovasjon, plattinger/terrasser mv. som blir en vesentlig del av flatene i planområdet. Bebyggelse er satt til 1200 m² BYA. Området er avsatt til alpinformål med mulighet for varmestuer og service anlegg og rådmannen mener at denne plasseringen er viktig og riktig i forhold til alpinanleggets brukere.

Hellning/terrengforhold

Landskapet er et snilt terreng med omkringliggende vegetasjon. Vedlagt hellningskart viser en liten variasjon i hellning innenfor byggeområdet. Når hele tomtas bredde vurderes som ett sammenhengende inngrepsområde, er terrengfall 1: 8/9. Planområdets bredde/dybde er 35 – 40 meter. Dette gir en høydeforskjell på maks 5 m som fordeles som skjæring og fylling. Veg har fall inntil 1:3. En vegbredde på 5 m + grøfteareal, med en anslått totalbredde på maks. 9 m, vil teoretisk ha et terrengfall/ skjæring – fylling på ca. 3-4 m. Det anbefales fordeling av skjæring/fylling slik at maksimal fylling eller skjæring ikke overstiger 3 m.

Rådmannen har ingen kommentar til bebygd areal eller byggehøyder. Området ligger i et landskap hvor verdien av utsikt til omgivelsene og synlighet kan være av verdi med tanke på å skape et sted som gir utsikt og stedsopplevelser. I den sammenheng mener rådmannen det er bedre å bygge i høyden i stedet for å hogge ned eksisterende vegetasjon for å skape kontakt og utsikt mot omgivelsene.

Bebyggelse/utforming

Organisering av byggene vil vurderes mer detaljert i en byggesaksprosess. Det kan være at det tilrettelegges for en «ski-side og en serviceside» som hindrer at ulike arealer blandes sammen. Dette kan gi andre plasseringer av bebyggelse, - trekkes lenger frem på «platået» eller bebyggelse hvor lengdeutstrekning følger terrenget, dvs på tvers av det som foreløpig illustrasjon viser. Planforslaget er et rammeverk som bør ha et handlingsrom. Her er det utsikt til omkringliggende landskap, kvaliteter som kan være viktig å utnytte ved f. eks å heve bebyggelsen fremfor hogst og fjerning av vegetasjon for å kunne oppleve de landskapsmessige kvaliteter.

Materialer og farger

Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Reflekterende materialer og lyse eller skarpe farger som gir stor kontrast mot omgivelsene tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger med unntak av hvit. Torv skal benyttes som takteking på alle bygg, unntatt der flate tak er tillatt. Der hensynet til bærekraftig utvikling er i konflikt med reflekterende flater og materialvalg (eks solpaneler/solceller), går hensynet til bærekraftig utvikling og materialvalg foran.

Klima og miljø

Regionale myndigheter, - Fylkesmannen i Oppland og Oppland fylkeskommune, har gjennom flere år etterspurt en bærekraftig utvikling av fritids- og turistområder og større fokus på klima- og miljøproblemstillinger i reguleringsplaner. Klima og miljø har fått et stadig sterkere fokus med omstillinger til «Det grønne skiftet». Det arbeides med en Norsk standard for beregning og dokumentasjon av klimagassutslipp. En ny teknisk forskrift er på trappene – TEK20 i 2020. Flere kommuner stiller klima- og miljøkrav uten at det stilles konkrete krav til tallfestede klimagassutslipp/klimagassreduksjon i forhold til dagens referansebygg (Civitas v/Selvig april 2018).

Energiforsyning/energiløsning

Utbygging skal i utgangspunktet følge de til enhver tid gjeldende forskrift for energibruk. Dagens TEK17 stiller krav til energieffektivitet og krav til løsninger for energiforsyning, - kap. 14 § 14 1-4. Denne skiller på bebyggelse over/under 1000 m² bruksareal (BRA).

TEK 17 § 14- 4

Bygninger over 1000 m² BRA skal ha:

- Energifleksible varmesystemer*
- Tilrettelegges for bruk av lavtemperatur varmeløsninger*

Fra veiledning til TEK17:

«Energifleksible varmesystemer gjør det mulig å dekke varmebehov med ulike varmekilder. Krav om energifleksible varmesystemer innebærer ikke at man må ha flere varmekilder tilgjengelig samtidig, men at bytte av varmekilde er en reell mulighet. De mest aktuelle varmebærerne vil være vann og luft. Energifleksible systemer kan omfatte romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmt tappevann».

Strøm er høykvalitetsenergi og i et internasjonalt energimarked vil elektrisk strøm produseres med kull, gass, kjernekraft mv., som ikke ønskede energibærere med tanke på CO₂ utslipp.

Alternative energikilder: Fremtidens energikilder vil være et mangfold av energikilder. Det vises til solenergi som en viktig fremtidig energikilde. Solenergi med solceller forventes å falle til 75 % av dagens pris i 2030, - artikkel av Terje Osmundsen i Energogklima.no, 30.april 2018.

Rådmannen mener det er riktig å ikke binde opp energibruk og energiløsninger til dagens elektrisitet som hovedenergikilde, men stille krav til at energiløsninger skal utredes, ses i sammenheng med tilgjengelig teknologi og kommersielt tilgjengelige løsninger på markedet innenfor en bærekraftig ramme på det tidspunkt utbyggingen skal gjennomføres.

For å ivareta hensynet til klima og miljø, foreslår rådmannen innarbeiding av ny bestemmelse pkt.1.11

«Klima og miljø

Utbyggingen skal ha bærekraftig materialbruk og energibruk/energiløsning. I plan og utbygging skal det også sikres en bærekraftig arealbruk mht. tomtearrondring, transport og kommunikasjonsløsninger. Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger

og byggematerialer, tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp. Klimaregnskap kreves ved nybygg større enn 1000 m² BRA.»

Rådmannen foreslår tilsvarende nytt punkt tatt inn bestemmelse pkt 1.12 om:

«Materialer og farger

Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Reflekterende materialer og lyse eller skarpe farger som gir stor kontrast mot omgivelsene tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger med unntak av hvit. Torv skal benyttes som takteking på alle bygg, unntatt der flate tak er tillatt. Der hensynet til bærekraftig utvikling er i konflikt med reflekterende flater og materialvalg (eks solpaneler/solceller), går hensynet til bærekraftig utvikling og materialvalg foran.»

Trafikkforhold

Trafikken til/fra serveringsstedet vil være servicetrafikk og trafikk generert av ansatte som betjener stedet. I vinterhalvåret vil trafikk gå via Gaiastova/Lunnstadmyrvegen. Sommertid kan Nysetervegen tilsvarende benyttes. Trafikkforhold er vurdert og kommentert i planforslaget, - se planbeskrivelsens pkt 7.1.4 og 7.1.5. Rådmannen tar disse vurderingene til orientering. Denne økte trafikkmengden gir ikke grunnlag, etter rådmannens vurdering, for rekkefølgekrav til tiltak eller opparbeidelse av eksempelvis ny adkomstveg over Lunnstadmyra.

OPPSUMMERING

Planforslaget viderefører forutsetninger i gjeldende kommunedelplan for Øyer sør og reguleringsplan for Hafjell Alpinanlegg øvre del. Planforslaget legger opp til en utbygging som kan bli et referansepunkt og styrke destinasjonen mht. tilbud og opplevelser.

Rådmannen foreslår at planen legges fram for 1. gangs behandling med pkt. 1.11 og 1.12, som gjengitt over, innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av Plan- og Bygningslovens § 12-11 vedtar planutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan for Hafjell Alpinsenter – Serveringssted Gaialøypa, med plankart datert 14.9.2018 og bestemmelser datert 14.9.2018, ut til offentlig ettersyn med følgende supplerende innarbeidet i bestemmelsene.

Reguleringsbestemmelsene:

Nytt pkt. 1.11 - Klima og miljø

Utbyggingen skal ha bærekraftig materialbruk og energibruk/energiløsning. I plan og utbygging skal det også sikres en bærekraftig arealbruk mht. tomtearrondring, transport og kommunikasjonsløsninger. Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer, tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp. Klimaregnskap kreves ved nybygg større enn 1000 m² BRA.

Nytt pkt 1.12 - Materialer og farger

Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Reflekterende materialer og lyse eller skarpe farger som gir stor kontrast mot omgivelsene tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger med unntak av hvit. Torv skal benyttes som takteking på alle bygg, unntatt der flate tak er tillatt. Der hensynet til bærekraftig utvikling er i konflikt med reflekterende flater og materialvalg (eks solpaneler/solceller), går hensynet til bærekraftig utvikling og materialvalg foran.

Ådne Bakke
Rådmann

Helge Haugan