

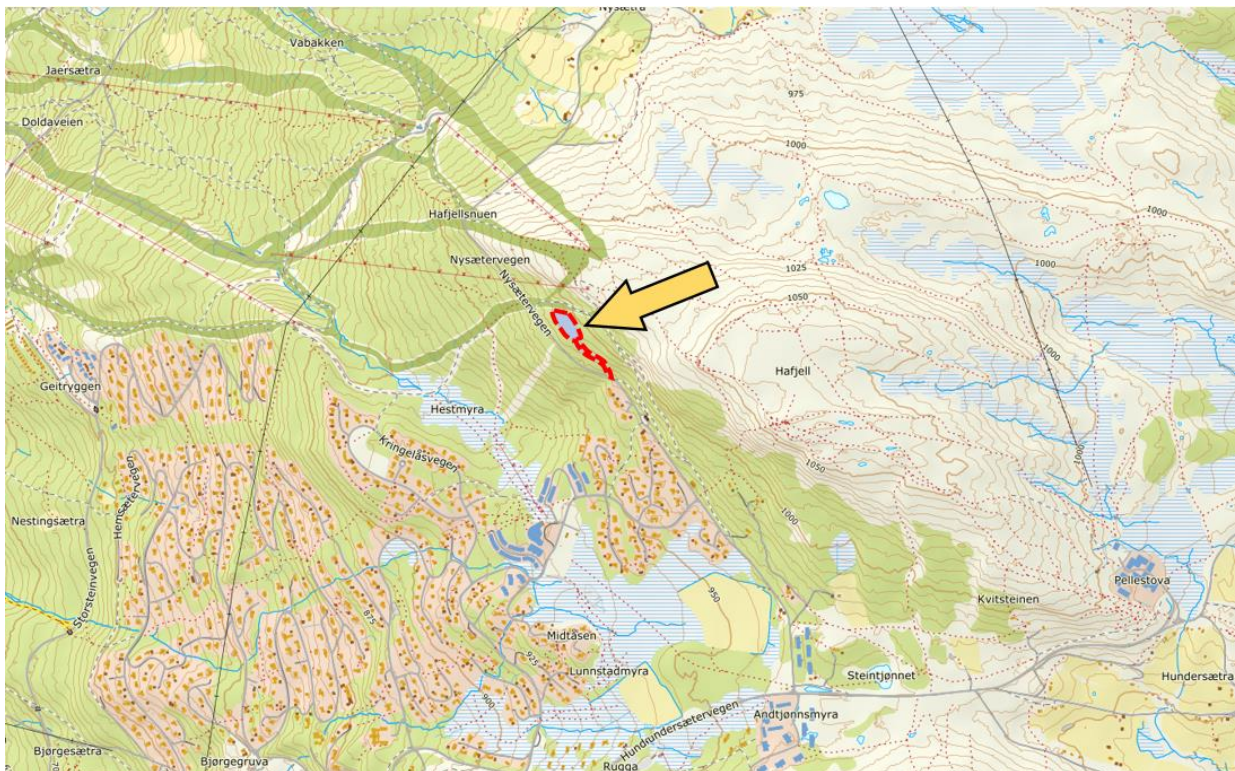
Forslag til detaljreguleringsplan for

HAFJELL ALPINSENTER – SERVERINGSSTED GAIALØYPA

i Øyer kommune

Planbeskrivelse

Plan-ID 201805



Sist revidert
4.2.2019

Structor

FORORD

Hafjell Alpinsenter AS / Alpinco AS fremmer forslag til detaljreguleringsplan for å etablere et serveringssted ved Gaialøypa i alpinanlegget.

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av næringsbebyggelse for servering på ca. 1000 - 1500 m² (ca 250-300 sitteplasser), innenfor et tomteareal på ca 3 daa. Det skal ikke legges til rette for parkering på området, adkomstvegen skal kun benyttes til varelevering og adkomst for ansatte og skal være stengt med bom.

I gjeldende reguleringsplan fra 1988 og kommunedelplan for Øyer sør fra 2007 er området regulert til alpinformål. Servering/bevertning er infrastruktur/virksomhet som naturlig hører inn under driften av alpinanlegget og er i tråd med gjeldende planers bestemmelser. Forholdet mellom formålet Alpinanlegg i gjeldende planer og formålet næring / bevertning er likevel beskrevet i eget kapittel i denne beskrivelsen.

Hovedtiltak i planforslaget er område for bevertningssted. Det skal etableres en bygning på ca 1000 m² BYA, samt evt andre mindre bygg, uteservering og parkering for ansatte. Planforslaget omfatter i tillegg nødvendig ny adkomstveg fra Nysætervegen.

Planområdet utgjør ca 7 daa.

Tor Christensen

Structor Lillehammer AS

INNHOOLD

1	BAKGRUNN	6
1.1	HENSIKTEN MED PLANEN.....	6
1.2	FORSLAGSSTILLER, PLANRÅDGIVER, EIERFORHOLD	6
2	PLANPROSESSEN	6
2.1	PLANPROSESS.....	6
2.2	MEDVIRKNING.....	7
2.3	INNKOMNE MERKNADER VED VARSLING	7
3	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	8
3.1	OVERORDNEDE PLANER	8
3.1.1	<i>Kommunedelplan.....</i>	8
3.1.2	<i>Reguleringsplaner.....</i>	9
4	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD.....	10
5	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	13
5.1	HOVEDINNHOOLD I PLANEN	13
5.2	TYPE BEBYGGELSE	14
5.2.1	<i>Generelt.....</i>	14
5.2.2	<i>Beskrivelse av illustrasjon ift arkitektonisk grep, uttrykk og karakter</i>	16
5.3	ADKOMSTVEG	16
5.4	KRYSSING AV SKILØYPE PÅ/LANGS NYSÆTERVEGEN	17
5.5	PARKERING	17
5.6	KABLER OG LEDNINGER, VANN OG AVLØP	17
5.7	SKREDFARE.....	17
5.8	OVERVANNSHÅNDTERING OG FLOM.....	18
5.9	KONSESJONER FOR VASSDRAGS- ELLER ENERGIANLEGG I OMRÅDET	18
5.10	ENERGILØSNINGER	18
6	NÆRMERE OM FORHOLDET TIL GJELDENE PLANER.....	19
7	ØVRIGE VIRKNINGER AV PLANEN.....	21
7.1	MILJØ	21
7.1.1	<i>Landskap, innsyn / synlighet.....</i>	21
7.1.1.1	<i>Innsyn / synlighet i fjernvirkning.....</i>	21
7.1.1.2	<i>Innsyn / synlighet i nærvirkning.....</i>	24
7.1.2	<i>Kulturminner.....</i>	26
7.1.3	<i>Naturens mangfold</i>	26
7.1.4	<i>Trafikkgenerering</i>	27
7.1.5	<i>Trafikksikkerhet</i>	28
7.1.6	<i>Støy</i>	28
7.1.7	<i>Bekker og håndtering av overvann, flomsituasjoner og vassdrag</i>	29
7.2	LANDBRUK.....	29
7.3	BARN OG UNGES INTERESSER OG MEDVIRKNING FRA BARN OG UNGE.....	29
7.4	SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP	29
8	AREALOVERSIKT	29

Dokumentinformasjon Structor:

06	Justert mht kryssing av Nysætervegen/løype, etter møte med Øyer kommune/Øyer turskiløyper.	O:\14049 Hafjell\7-Produsert\DOK\117 Servering Gaialøypa\03_Planbeskrivelse_Rev_06	4.2.2019	TCHLIL	4.2.2019	TCHLIL
05	Justert mht kryssing av Nysætervegen/løype	O:\14049 Hafjell\7-Produsert\DOK\117 Servering Gaialøypa\03_Planbeskrivelse_Rev_05	15.1.2019	TCHLIL	15.1.2019	TCHLIL
04	Planbeskrivelse, justert etter off. ettersyn og kfr m Øyer kommune. Oversendt Øyer kommune for 2-gangs behandling.	O:\14049 Hafjell\7-Produsert\DOK\117 Servering Gaialøypa\03_Planbeskrivelse_Rev_04A	10.1.2019	TCHLIL	10.1.2019	TCHLIL
03	Planbeskrivelse, justert etter kfr m Øyer kommune. Oversendt Øyer kommune for 1-gangs behandling.	O:\14049 Hafjell\7-Produsert\DOK\117 Servering Gaialøypa\03_Planbeskrivelse_Rev_03	27.9.2018	TCHLIL	27.9.2018	TCHLIL
02	Planbeskrivelse, oversendt Øyer kommune for 1-gangs behandling.	O:\14049 Hafjell\7-Produsert\DOK\117 Servering Gaialøypa\03_Planbeskrivelse_Rev_02	19.9.2018	TCHLIL	19.9.2018	TCHLIL
01	Planbeskrivelse, oversendt Øyer kommune for 1-gangs behandling.	O:\14049 Hafjell\7-Produsert\DOK\117 Servering Gaialøypa\03_Planbeskrivelse_Rev_01	14.9.2018	TCHLIL		
REV NR.	REVISJONSSTATUS	Bane (STRUCTOR)	Utarb. dato	Utarb. av	Godkj. dato	Godkj. av

1 BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

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

1.2 Forslagsstiller, planrådgiver, eierforhold

Forslagsstiller er Hafjell Alpinsenter AS.

Planen er utarbeidet av Structor Lillehammer AS v/ Tor Christensen.

Det aktuelle arealet eies av Statskog og festes av Hafjell Alpinsenter AS (155/1/709).

2 PLANPROSESSEN

2.1 Planprosess

Følgende planprosess og framdrift er / vil bli gjennomført:

P.nr	Prosess	Tid
1	Oppstartsmøte med Øyer kommune	14.5.2018
2	Varsling av oppstart	22.5.2018
3	Planforslag inkl vurdering av innkomne merknader	14.9.2018
4	Møte med Øyer kommune	19.9.2018
5	Revidert planutkast, oversendelse til kommunen	21.9.2018
6	Planutvalget, 1.gang	16.10.2018
7	Utlekking til off. ettersyn	26.10.2018
8	Høringsfrist off. ettersyn	10.12.2018
9	Behandling av innkomne merknader, justeringer av planforslag.	10.1.2019
10	Planutvalget, 2.gang	19.2.2019
11	Kommunestyret	21.2.2019
12	Kunngjøring*	25.2.2019
13	Klagefrist*	18.3.2019

* Etter vedtak i kommunestyret skal vedtaket offentliggjøres med opplysning om klagefrist. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens bestemmelser innen 3 uker etter at det er offentliggjort.

2.2 Medvirkning

Berørte, naboer, grunneiere og organisasjoner etter liste fra Øyer kommune ble tilskrevet om planforslaget ved varsling av oppstart og vil bli tilskrevet ved utlegging til offentlig ettersyn.

En del spørsmål ifbm varsling av oppstart er besvart pr telefon.

Da flertallet av berørte er eiere av fritidsboliger og bosatt andre steder er det vurdert som lite hensiktsmessig å gjennomføre åpne møter.

2.3 Innkomne merknader ved varsling

Planoppstart ble varslet/utsendt 22.5.2018. Innen fristen kom det inn 8 merknader.

- Fylkesmannen påpeker forventninger til kommunal planlegging og at landskapshensyn må vektlegges og beskrives.
- Fylkeskommunen fremholder en del forhold som bør ivaretas, og som er tatt til følge.
- Statens vegvesen opplyser at de ikke har vesentlige merknader til saken, men ber om at trafikksikkerhet vektlegges.
- Merknader fra 4 naboer påpeker at trafikkforholdene i Lunnstadmyrvegen er problematiske og at ny veg over Lunnstadmyra iht reg. plan bør bygges. Konsekvensene av evt økt trafikk er vurdert og beskrevet i planforslaget.

Innholdet i merknadene er mer detaljert oppsummert i eget notat som er vedlagt planen, med forslag til behandling i det videre planarbeidet. Notatet er oversendt Øyer kommune tidligere.

2.4 Planbehandling

Planforslaget ble behandlet 1. gang i Planutvalget den 16.10.2018 og utlagt til offentlig ettersyn med høringsfrist 10.12.2018. Etter høringsfristens utløp har Øyer kommune i samarbeid med forslagsstiller foretatt en vurdering av de innkomne merknadene.

Som følge av dette er det gjennomført noen justeringer i planbeskrivelsen mht omlegging av langrennsløypa som i dag går langs / på Nysætervegen, samt gjort noen suppleringer av tekstene vedrørende planlagt bebyggelse.

Øyer Turskiløyper har henvendt seg til Øyer kommune ift løsninger for kryssing av langrennsløypa som ligger i Nysætervegen. Etter møte den 30.1 mellom Øyer Turskiløyper, Øyer kommune og Alpinco om langrennsløypa som går langs Nysætervegen er det foretatt endringer i planbeskrivelsen ift dette, kfr kap. 5.4.

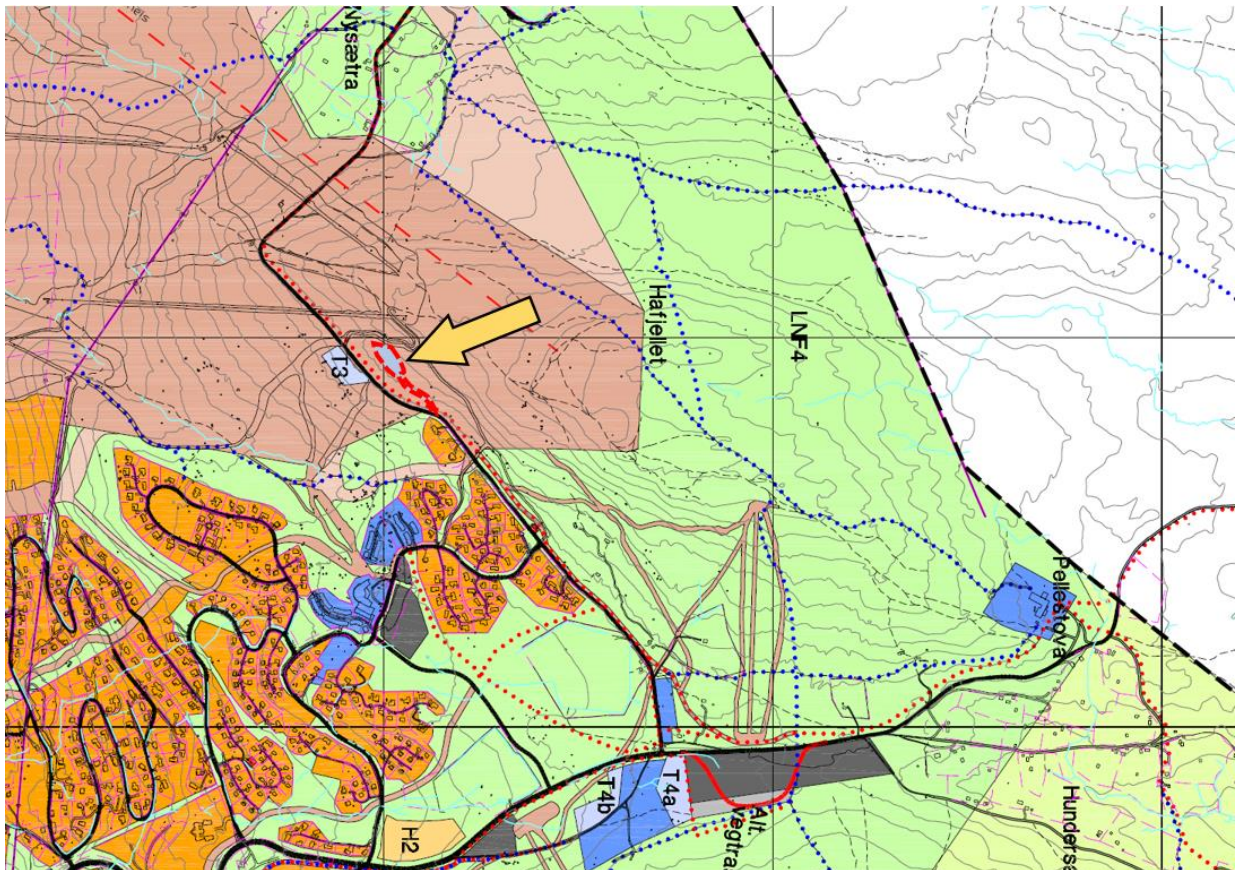
Øvrige vurderinger ift innkomne merknader fremgår av Øyer kommunes saksframlegg til 2. gangs behandling i Planutvalget / Kommunestyret.

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Overordnede planer

3.1.1 Kommunedelplan

I kommunedelplan for Øyer sør, vedtatt 31.5.2007, er planområdet vist som annet byggeområde, alpinanlegg, alpine nedfartsløyper, nåværende.



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

Planbestemmelsen for disse områdene lyder som følger (utklipp fra bestemmelsene):

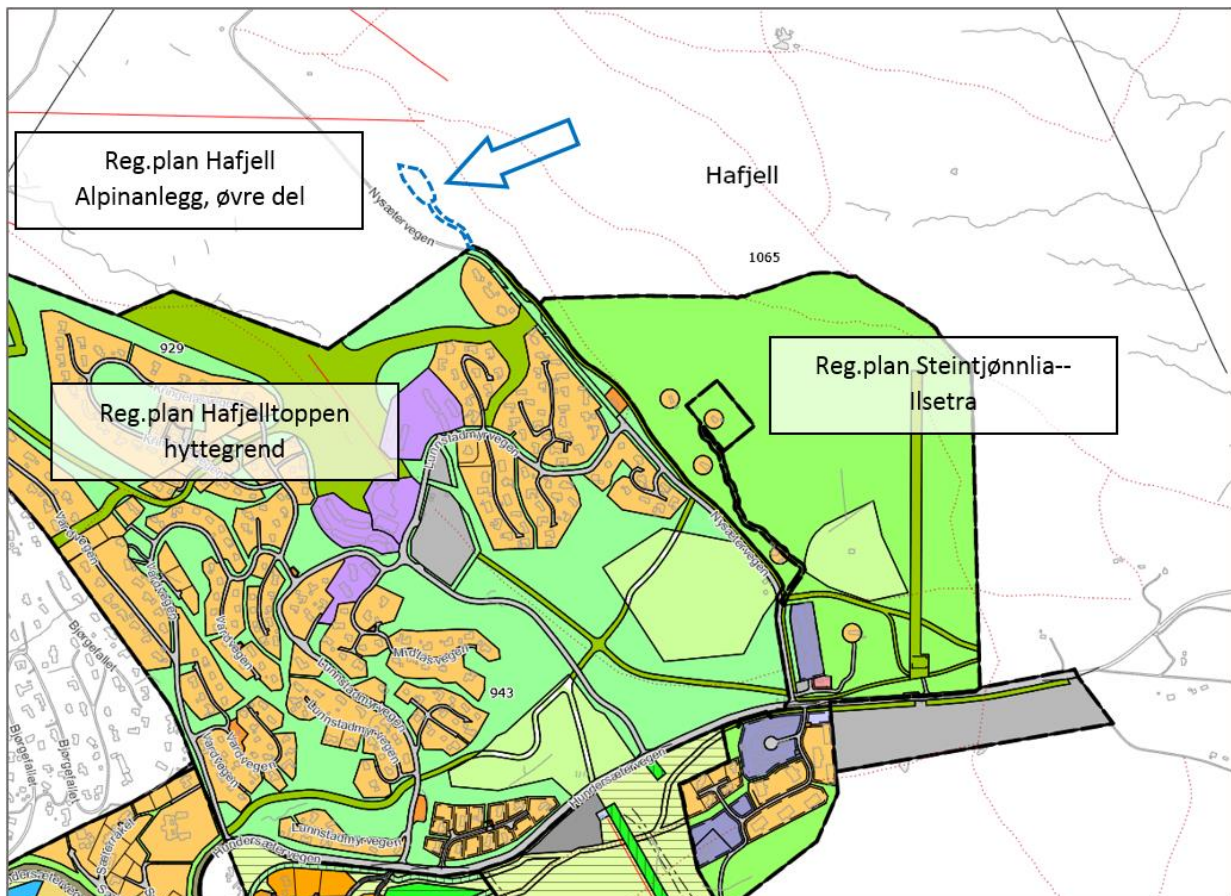
1.7 FRIOMRÅDER (Områder for aktivitet og idrett)

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 varmemstuer, serveringsanlegg og lignende.

3.1.2 Reguleringsplaner



Figur 2 Gjeldende reguleringsplaner. Planområdet med blå omramming ved pil.

Planområdet ligger innenfor gjeldende reguleringsplan:

- *Hafjell Alpinanlegg øvre del*, siste vedtak 29.9.1988

Ellers ligger planområdet inntil / i nærhet av de gjeldende reguleringsplanene:

- *102B Hafjelltoppen hyttegrend ny*, ikrafttrådt 27.3.2014
- *201107 Steintjønnlia – Ilsetra*, ikrafttrådt 29.1.2015

Det er også igangsatt en regulering av et delområde «Nysætervegen 21» innenfor sistnevnte plan, denne ser iht Øyer kommunes nettside ikke ut til å være ferdigbehandlet.

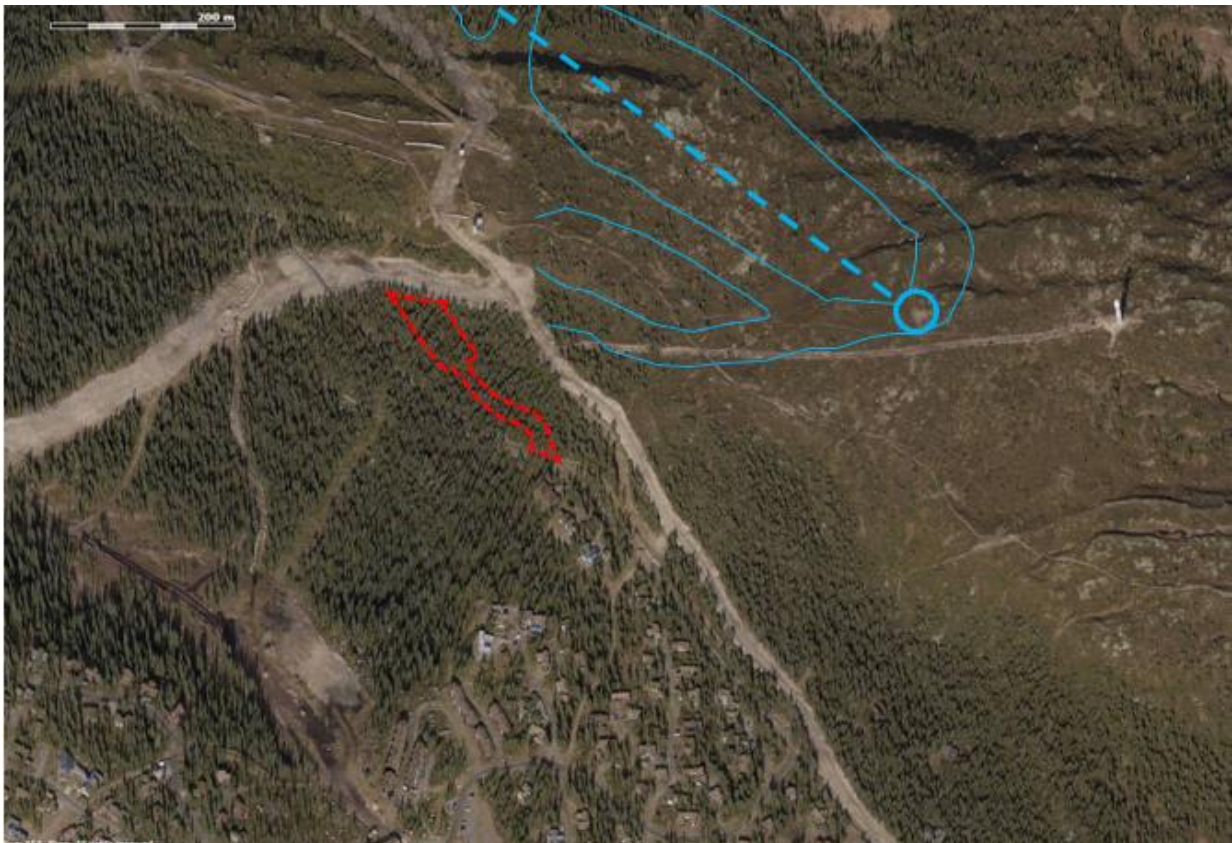
4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet ligger i dag med påstående skog av lav bonitet.

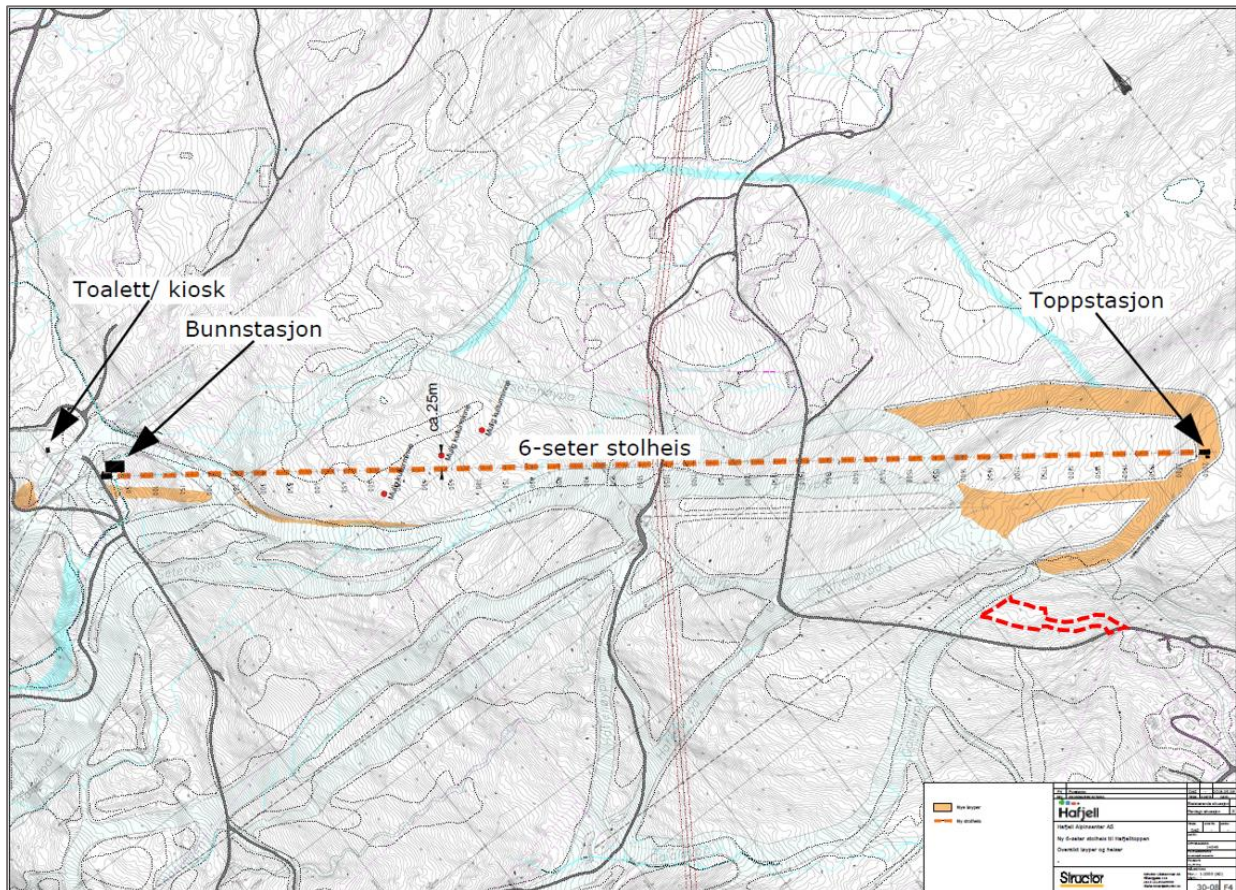
Inntil planområdet i nord ligger Gaialøypa, en av Hafjell alpinanlegg sine hovednedfarter, samt toppstasjonene for stolheisen Hafjellheis 3 og T-kroken Fjellheisen.

Gaialøypa ble i 2015-16 utvidet og forsynt med nytt snøproduksjonsanlegg i forbindelse med utbyggingen av Hafjell nasjonalanlegg til ungdoms-OL. Like ovenfor planområdet er terrenget også planert og tilrettelagt for skitrasé, sist i forbindelse med ovennevnte snøproduksjonsanlegg og fremføring av vanntilførsel fra Reinsvatnet. Like nedenfor (vest for) planområdet går Nysætervegen, som også benyttes til adkomst for serveringsstedet. (Den nye vær-radaren på Hafjelltoppen ses til høyre i bildet).

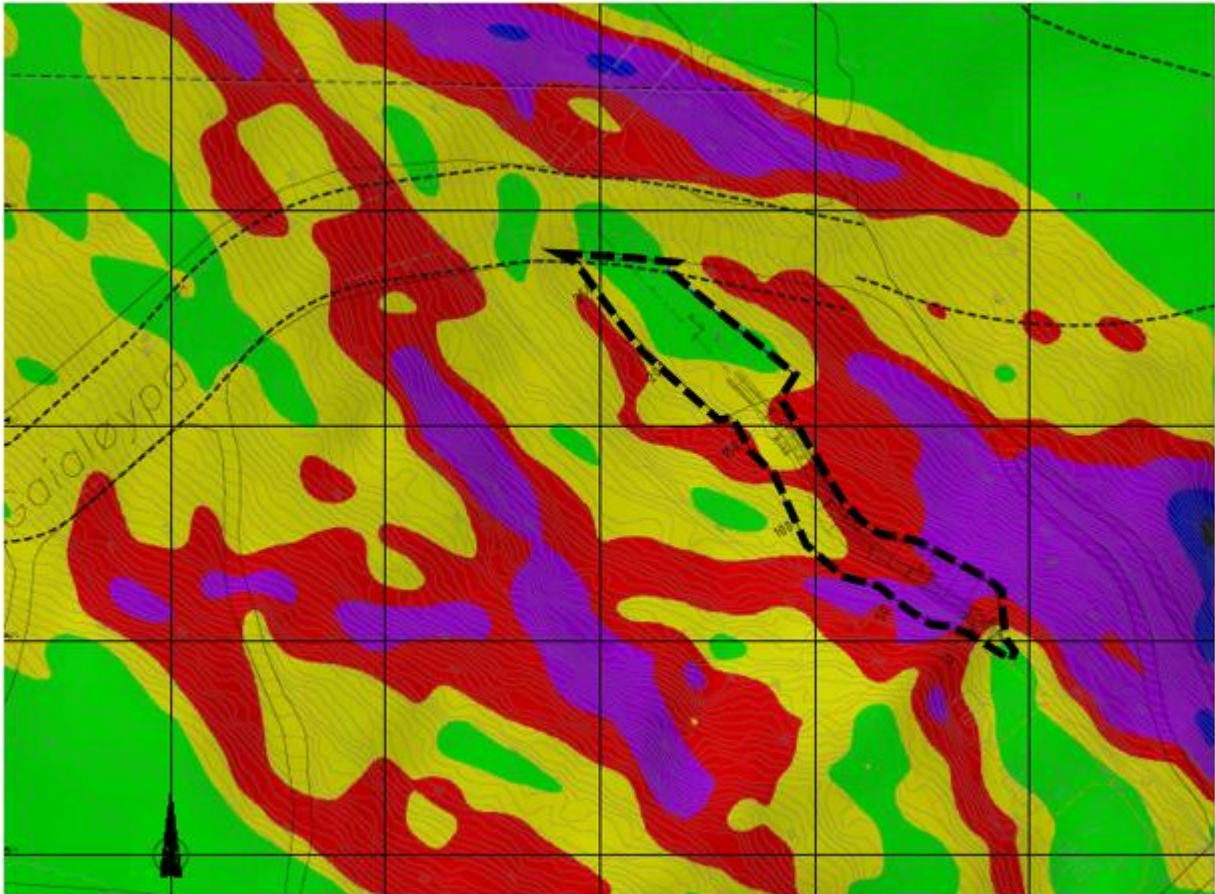
I skrivende stund pågår også utbyggingen av ny stolheis fra Gondoltoppen til Hafjelltoppen, med endepunkt like nordøst for planområdet, samt nye nedfarter (vist med blått på bildet, se også oversiktskart på neste side). Dette vil stå ferdig til sesongen 2018/2019, dvs nå i høst.



Planområdet. Skråfoto. (Øyer kommune/Glokart.)



Oversiktsplan ny Stolheis Hafjell 360. (Alpinco / Structor.)



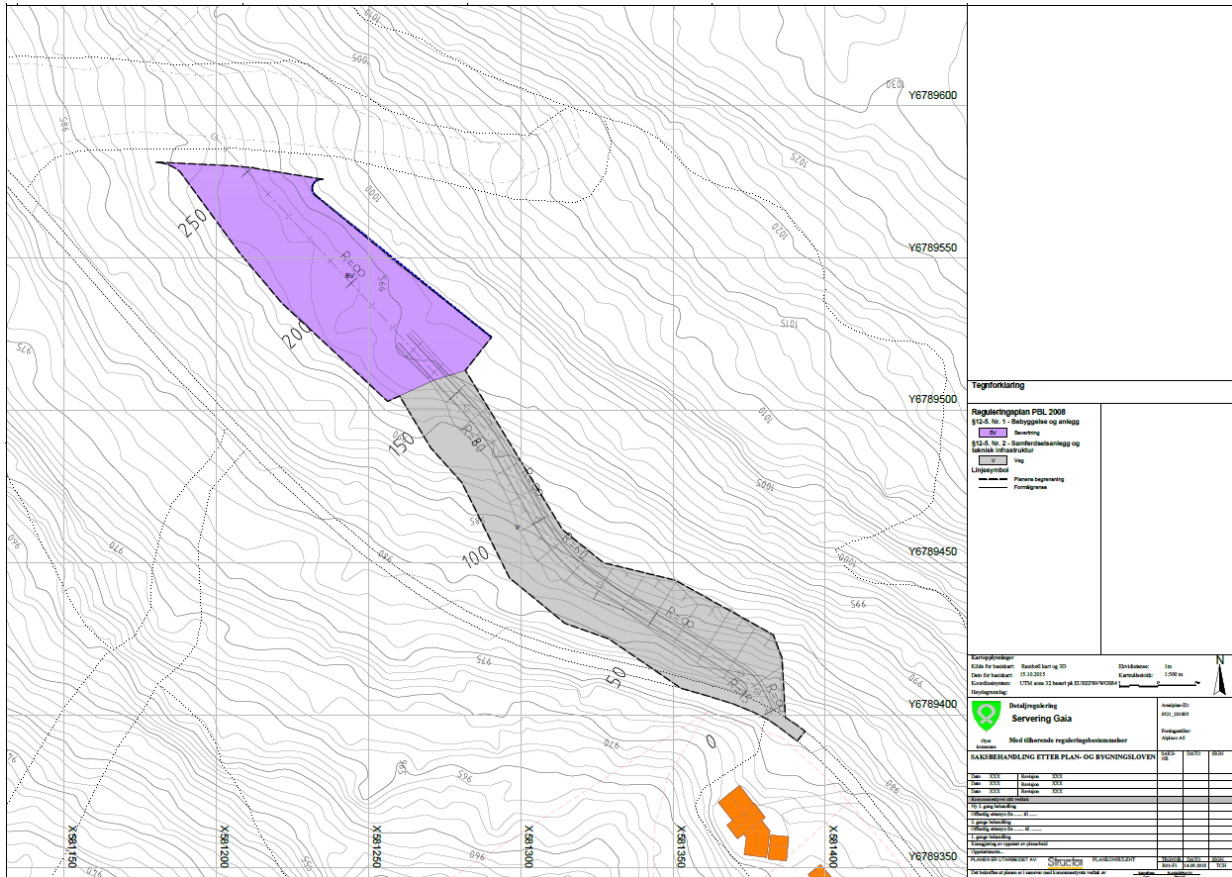
Helningskart. Grønn=Helning slakere enn 1:6, Gul: Helning 1:6-1:4, Rød: 1:4-1:3, Lilla: 1:3-1:2, Blå: 1:2-1:1,5

Det er utarbeidet et eget helningskart over området, som er vedlagt planen (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 (Gaialøypa) 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.

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Hovedinnhold i planen



Forslaget til plankart: Bevertningsområdet med lilla farge, adkomstveg med grått. Eksisterende hytte ved Nysætervegen er markert med oransje.

Arealet foreslås regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- 1330 Beverning: **BV**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- 2010 Kjøreveg, privat veg: **V**

5.2 Type bebyggelse

5.2.1 Generelt

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 var opprinnelig foreslått en møne/gesimshøyde på inntil 6m.

Nedenfor er vist en illustrasjon fra Arkitektkontoret Streken, som viser et bygg med en gesimshøyde på ca 6 meter og flatt tak. Alpinco vil gå videre med en detaljering av bygget etter at reguleringsplanen er vedtatt.

Administrasjonen i Øyer kommune ønsket i sin saksbehandling en økning av gesimshøyden slik at det var mulig å foreslå en høyere bebyggelse enn opprinnelig foreslått fra Alpinco. Bestemmelsene ble derfor justert før 1. gangs behandling og høring, fra 6 til 9 m gesimshøyde.

Ved gjennomgang av innkomne kommentarer etter offentlig ettersyn, var det en merknad om at det ikke var samsvar mellom illustrasjon og beskrevet gesimshøyde og at dette forholdet burde framstå entydig i reguleringsbestemmelsene.

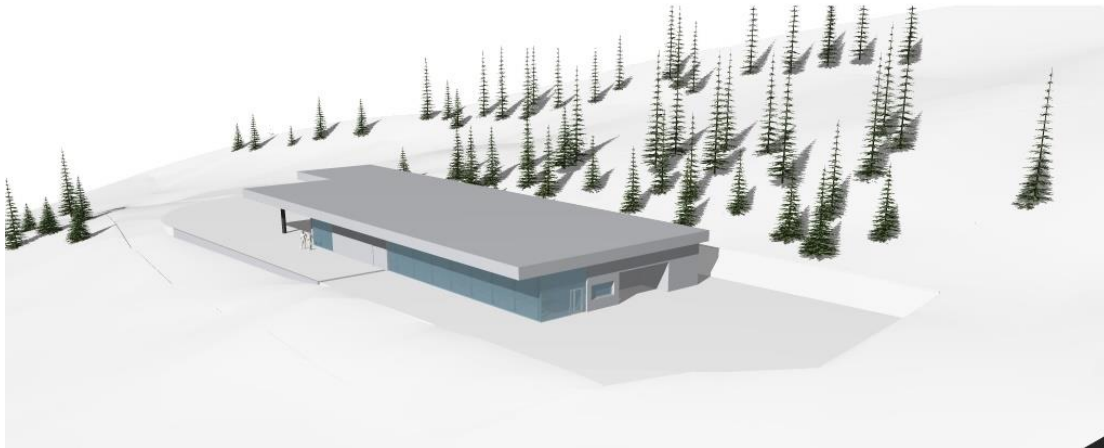
Alpinco's planer for bygget er som opprinnelig foreslått, med en etasje, slik at det passer inn i landskapet.

Dette er også i tråd med de presentasjoner som Alpinco har foretatt i forhold til Statskog, Øyer Fjellstyre og Øyer Almenning, og som de har fått aksept for.

Alpinco ønsker derfor å endre gesimshøyden i forslaget til planbestemmelser, til 6 m, slik at bestemmelser og illustrasjon framstår entydig og i tråd med presentasjoner og avtaler.



Perspektiv fra vest (Arkitektkontoret Streken AS)



Perspektiv fra sørvest (Arkitektkontoret Streken AS)

Fasade mot nord (Gaialøypa) og vest vil i hovedsak bestå av glassflater. Tak foreslås tekket med torv eller sukkulenter (Sedum), både av hensyn til fordrøyning av avrenning, samt at bebyggelsen da vil bli lite synlig sett ovenfra på sommerstid. På vinterstid vil flatt tak sikre at snøen bli liggende.

5.2.2 Beskrivelse av illustrasjon ift arkitektonisk grep, uttrykk og karakter

Arkitektkontoret Streken, Jenny T. Svendsen:

Tomten ligger i Nysætervegen rett syd for en av nedfartene, og består av et platå, rensket for trær til en passe stor flate, for å romme både bygning og ankomstplass.

Bygningskroppen vil fremstå som et samlet transparent og lett volum, av stål og glass, med et stort utkraget flatt tak og må derfor med rette kunne benevnes en paviljong – «nye paviljongen»!

Paviljongen er plassert med sin nordre gavl helt inn mot nedfarten og parallelt med langrensløypa (Nysætervegen), vest for Hafjells høyeste topp. Den ligger tett inntil skogsterrenget og vil ha en gjennomgående steinmur som vil oppleves som et sterkt element i rommene på innsiden.

Det vil bli brukt noen få, gjennomgående materialer i bygget, både i eksteriøret og interiøret. Disse er; stein, tre, glass og stål.

Bygningen vil gjenspeile sitt innhold i eksteriøret gjennom glassvegger mellom gulv og tak. Restauranten er delt opp i et større serveringsareal mot nord og i en mindre avdeling mot sør. Midt i anlegget vil det være toalettanlegg og kjøkken, som fronter publikum mot inngangspartiet. Hele den sørøstre delen i bygget inneholder personalrom, lager, tekniske rom og varemottak.

Det flate taket som er tenkt dekket med Sedumplanter, vurderes som en naturlig og hensiktsmessig avslutning og vil holde det samlede volumet lavt i terrenget. Fra oversiden vil taket oppleves som en del av naturen som varierer i fargeskala alt etter hvilken årstid som råder.

Vår forhåpning er at den nye paviljongen vil imøtekomme tiltakshavers behov for et velfungerende anlegg, og også gi noe til hyttegjester og andre brukere i omgivelsene. Vi ønsker at bygget skal avtegne seg som et glitrende smykke i landskapet, uten å forstyrre omgivelsene - men heller være i samspill med naturen.

5.3 Adkomstveg

Det planlegges ny adkomstveg fra Nysætervegen like nord for den nordligste hytta langs denne 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. Vegen vil bli forsynt med bom for å hindre at uvedkommende eller gjester vil bruke bil til og fra.

For øvrig vil eksisterende vegadkomst fra Hundersætervegen forbi Gaiastova bli benyttet fram til Nysætervegen (Lunnstadmyrvegen).

5.4 Kryssing av skiløype på/langs Nysætervegen

Planlagt adkomst til serveringsstedet har avkjørsel fra Nysætervegen. I dag er det egen trasé for skiløype øst for vege fram til krysningspunktet, mens løypa benytter Nysætervegen videre nordover. Dette innebærer at skiløypa på/langs Nysætervegen må krysses i plan vinterstid hvis den blir liggende som i dag.

Etter offentlig ettersyn ba Øyer kommune om en nærmere vurdering av trafiksikkerhet / kvalitet på planlagt kryssing av skiløypa.

Hafjell Alpinsenter har, i samarbeid med Øyer Turskiløyper, sett på en omlegging av skiløypa langs Nysætervegen. Hensikten er å unngå krysningspunktet med adkomstvegen. Samtidig reduserer det også antallet krysningspunkter med de alpine nedfartene ved Hafjellsnuen og flytter de gjenværende til et mer oversiktlig område.

Det ble avholdt et møte mellom Øyer Turskiløyper, Øyer kommune og Alpinco om saken den 30.1.2019, der planene for omlegging av langrennsløypa ble drøftet.

Det ble avtalt å legge inn et rekkefølgekrav i planbestemmelsene om at den nye løypedelen skal være opparbeidet før det nye serveringsstedet kan tas i bruk.

5.5 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.

5.6 Kabler og ledninger, vann og avløp

Serveringsstedet skal knyttes til offentlig vann og avløp, samt el- og telenettet, via eksisterende anlegg som ligger i nærheten av planområdet. Detaljerte planer for tilkopling til VA-nettet og håndtering av overvann skal avklares med kommunen før byggestart.

5.7 Skredfare

Området er kontrollert i NVE Atlas. Det er ikke registrert skredhendelser eller innlagt aktsomhetsområder ift skred i bratt terreng, hverken jord- og flomskred, snøskred eller snø- og steinskred innenfor planområdet.



Planområdet ift NVE Atlas (Snøskred aktsomhetsområde = rød, Jord/flomskred aktsomhetsområde = brun, Flom aktsomhetsområde = grønn/blå)

5.8 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 i disse er at økt avrenningshastighet fra områdene skal unngås ved fordrøynings tiltak og at eventuelle vassdrag gjennom planområder eller nedstrøms disse skal sikres etter en nærmere teknisk beskrivelse utviklet i samarbeid med NVE og Fylkesmannen gjennom andre planer (bl.a. 6 planer i Mosetertoppen).

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.

5.9 Konesjoner for vassdrags- eller energianlegg i området

Det er ikke kjent at planen er i konflikt med slike.

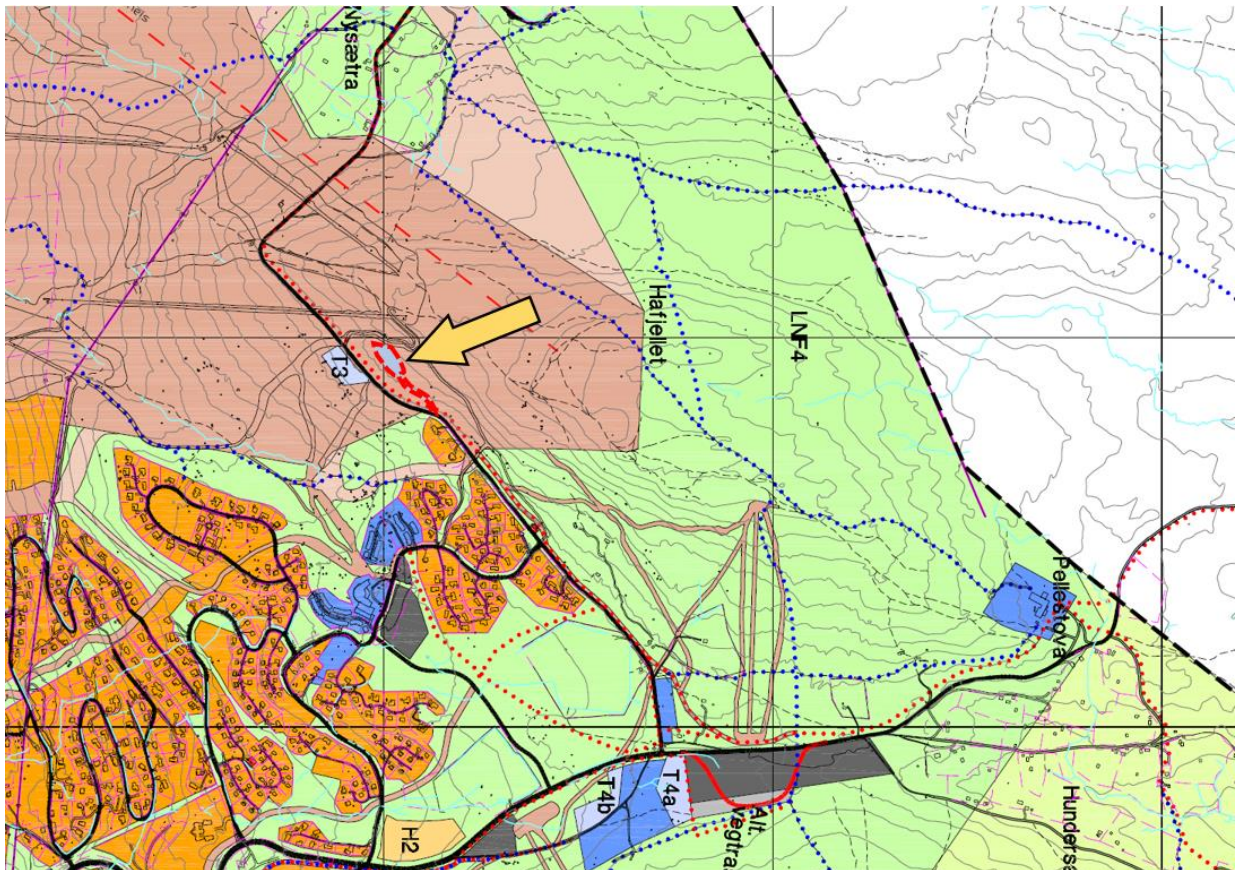
5.10 Energiløsninger

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

6 NÆRMERE OM FORHOLDET TIL GJELDENE PLANER

I gjeldende reguleringsplan fra 1988 og kommunedelplan for Øyer sør fra 2007 er området regulert til alpinformål.

I kommunedelplan for Øyer sør, vedtatt 31.5.2007, er planområdet vist som annet byggeområde, alpinanlegg, alpine nedfartsløyper, nåværende.



Figur 3 Utsnitt av kommunedelplan for Øyer sør. Planområdets omtrentlige beliggenhet ved pila.

Planbestemmelsen for disse områdene lyder som følger (utklipp fra bestemmelsene):

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 varmestuer, serveringsanlegg og lignende.

Servering/bevertning må komme inn under begrepene «varmestuer, serveringsanlegg og lignende». Planforslaget er derfor tråd med gjeldende planers bestemmelser.

Imidlertid er det i kommunedelplanen vist et næringsområde T3 vest for Nysætervegen rett nedenfor planområdet. Dette området er ikke bygd ut og Hafjell Alpinsenter antar at foreslått serveringssted ikke vil påvirke eventuell utbygging i T3 iht gjeldende kommunedelplan.

Kommunedelplan for Øyer Sør er for øvrig under rulling og Hafjell Alpinsenter/Alpinco har i forbindelse med sitt innspill til denne prosessen foreslått utbygging med boenheter for utleie og fritidsbebyggelse i disse områdene. En kan ikke se at forslaget til reguleringsplan påvirker dette eller gir føringer for vurderingen av dette i kommende prosess med kommunedelplanen.

En kan ut fra dette ikke se at nytt serveringssted som foreslått er i strid med gjeldende planer, eller skulle gi vesentlig endrede konsekvenser ift en utbygging på området T3 i kommunedelplanen.

Øvrige virkninger av planforslaget er beskrevet i det følgende.

7 ØVRIGE VIRKNINGER AV PLANEN

7.1 Miljø

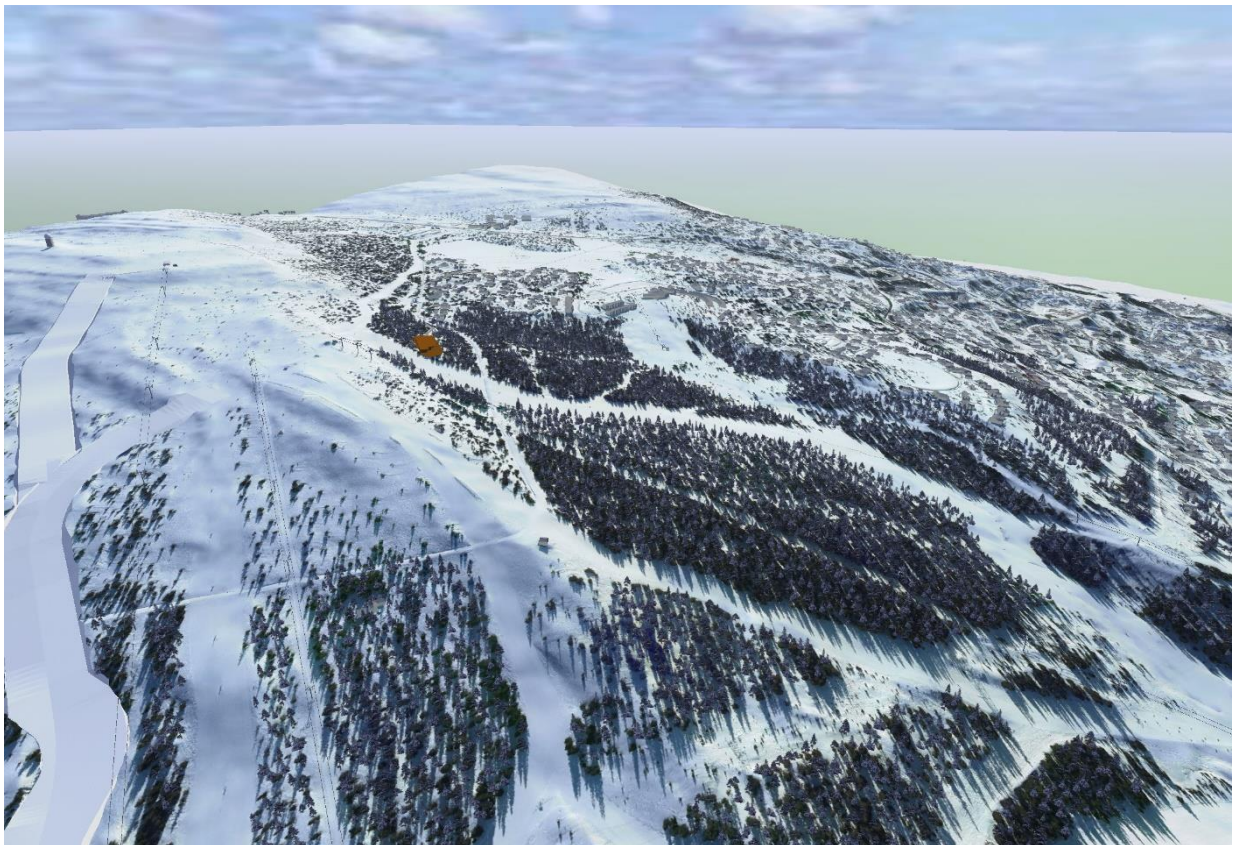
7.1.1 Landskap, innsyn / synlighet

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. For å gjøre bebyggelsen mer synlig på illustrasjonene er denne vist med rød farge.

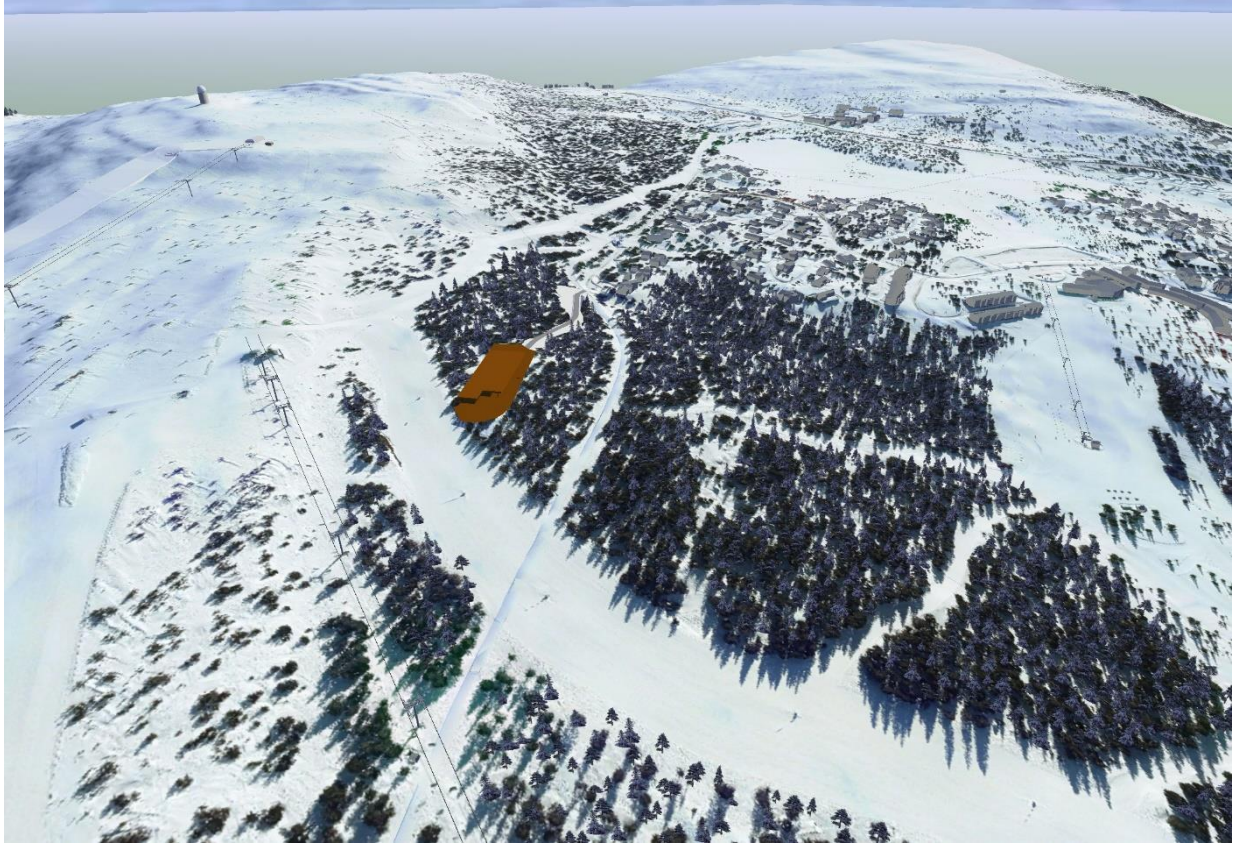
7.1.1.1 Innsyn / synlighet i fjernvirkning

Nedenfor er det vist utsnitt fra 3d-modell sett fra forskjellige ståsteder i omgivelsene. Planlagt bebyggelse iht reguleringsbestemmelsene er modellert og markert med brun farge, mens eksisterende bebyggelse er grå.

Innledningsvis er det vist noen bilder fra punkter høyt over bakken, for å vise planområdets beliggenhet sammen med nærområdene.



Oversiktsbilde fra luften, nordfra

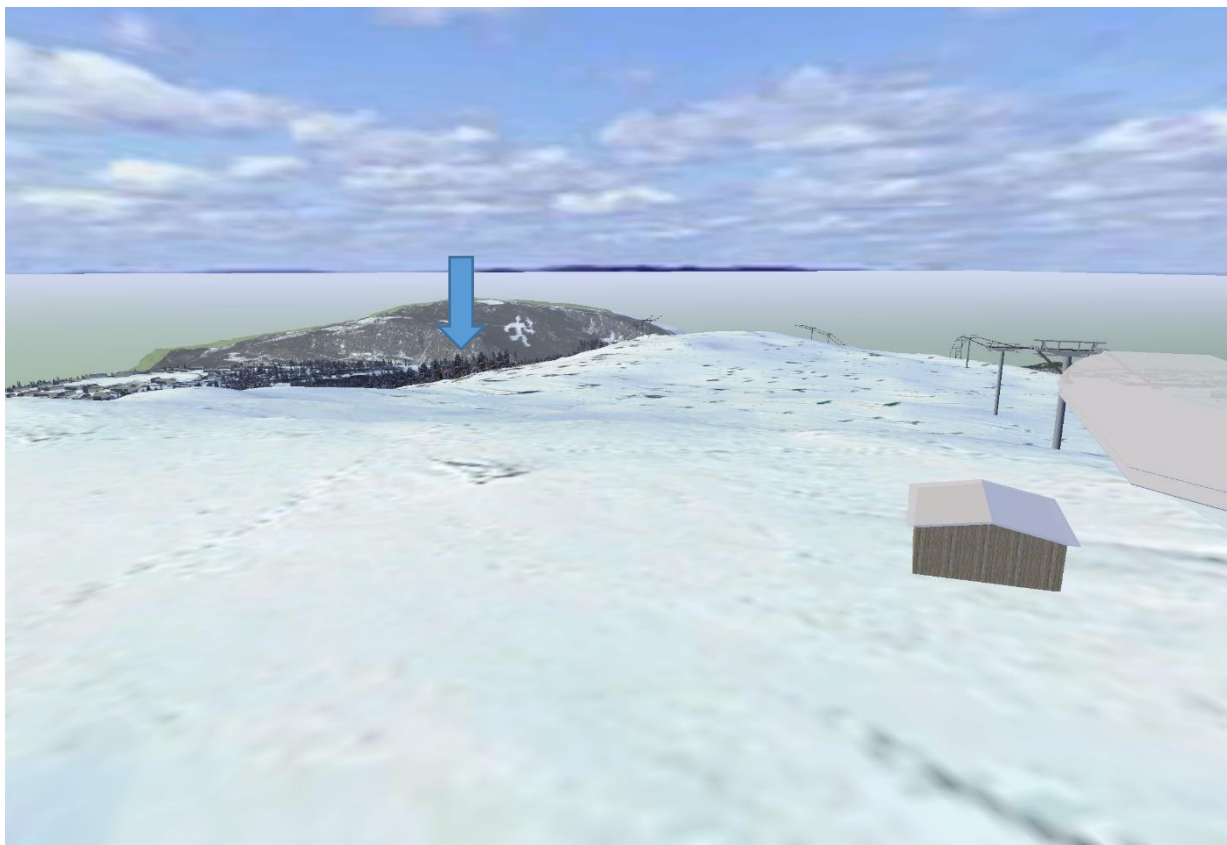


Oversiktsbilde fra luften, vestfra



Fra Gaiastova

Bebyggelsen er lite synlig

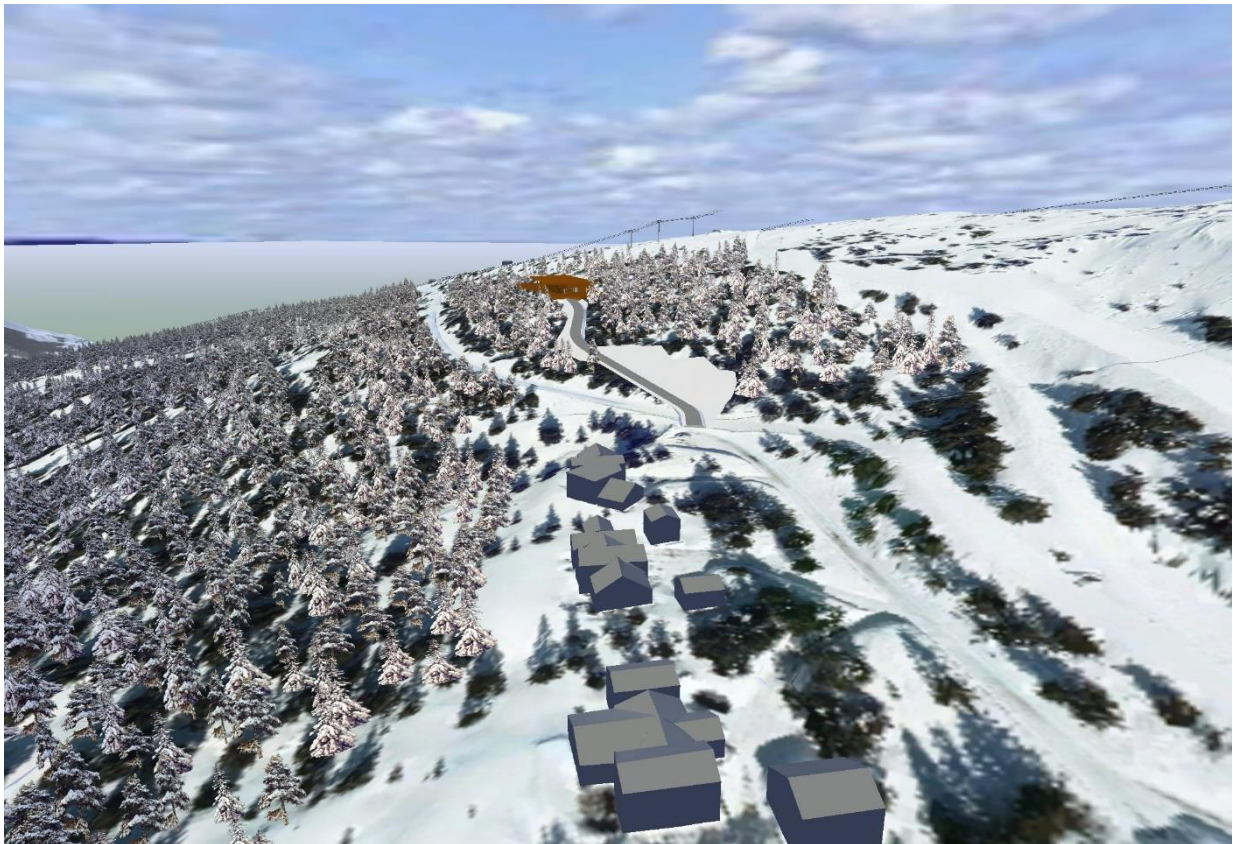


Fra Hafjelltoppen

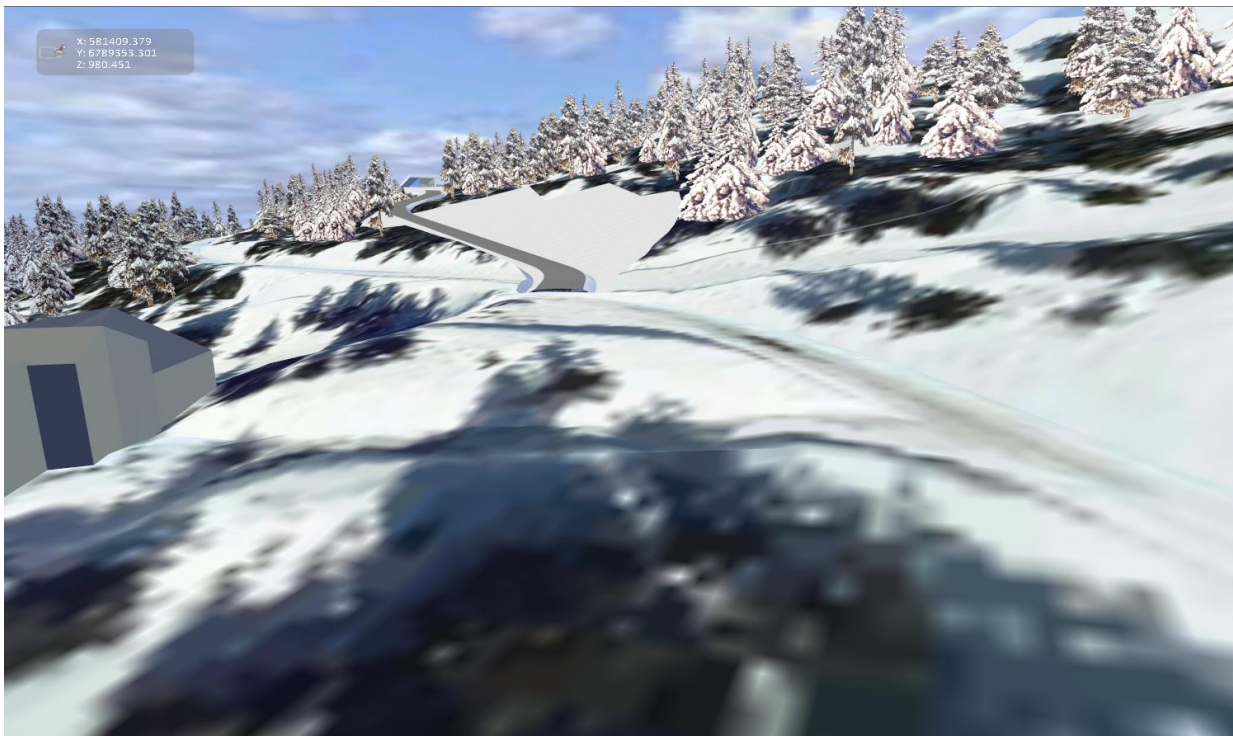
Bebyggelsen er lite synlig

7.1.1.2 Innsyn / synlighet i nærvirkning

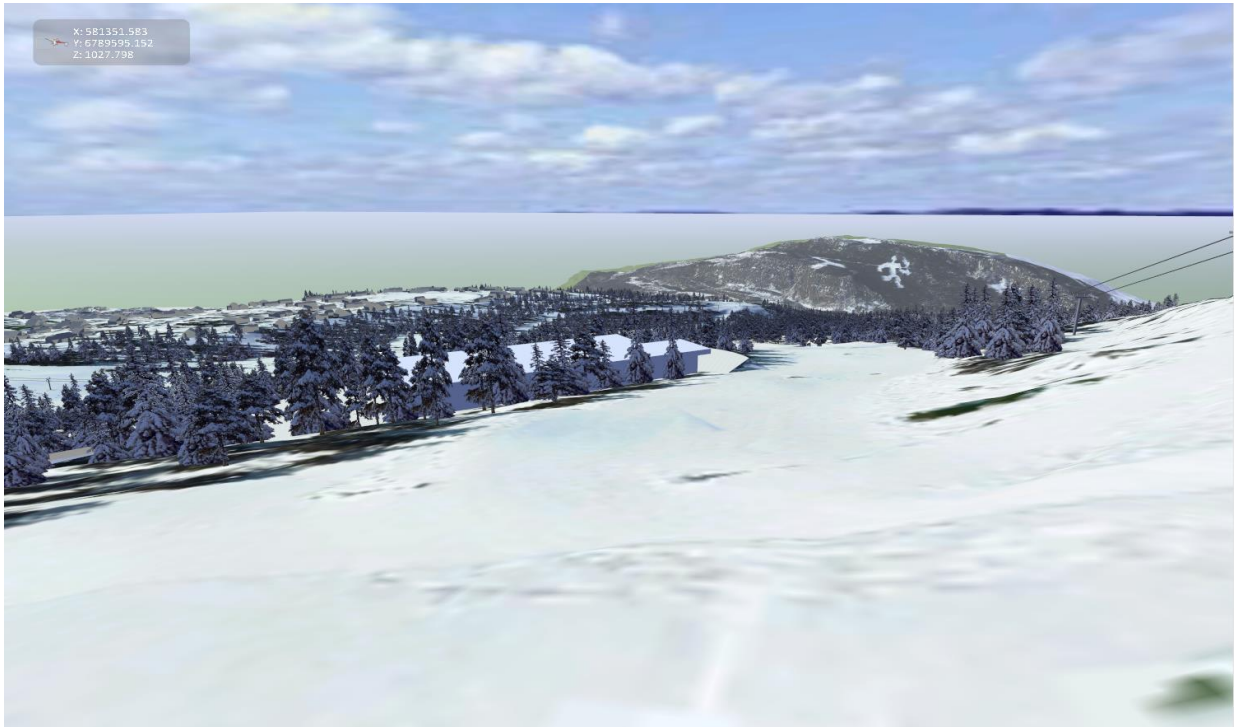
For detaljer på kort avstand vises til illustrasjonene i kap. 5 foran.



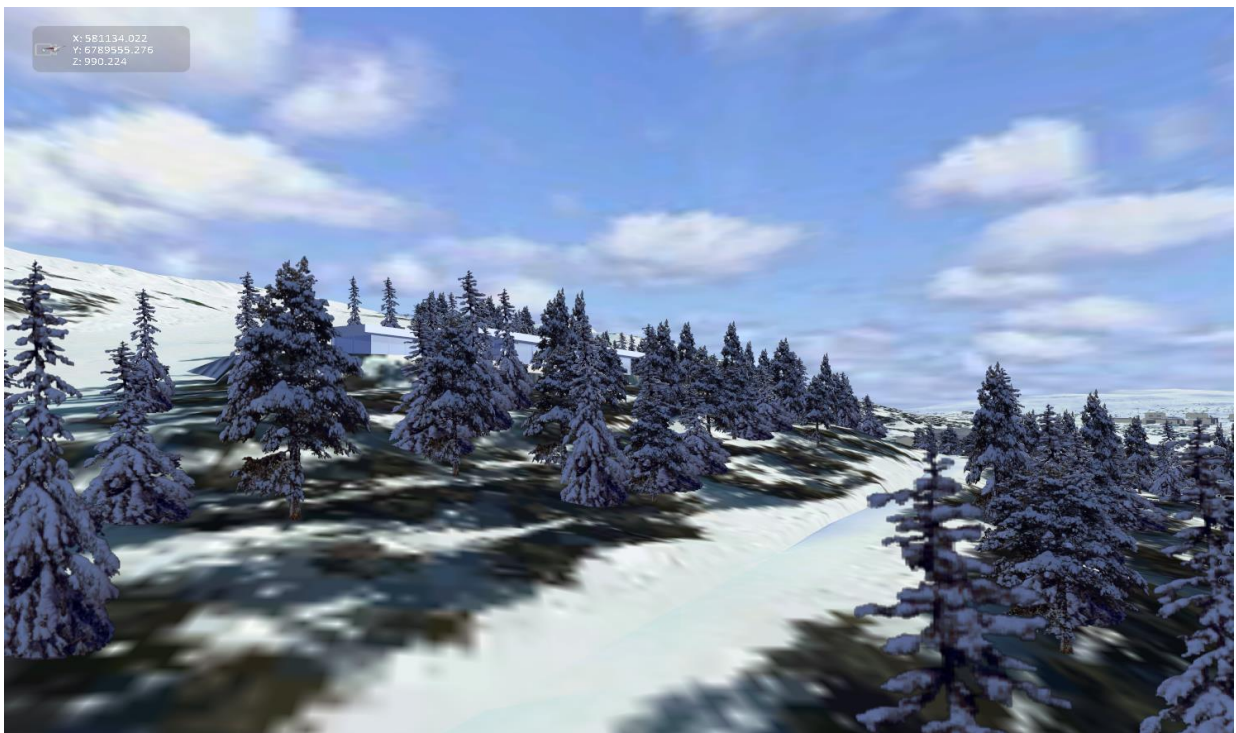
Oversiktsbilde fra lufta, sørfra



Sett fra nordligste hytter i Nysætervegen. Nysætervegen / skiløypa til venstre for ny adkomstveg.



Sett ovenfra, fra Gaialøypa.



Sett nedenfra, fra Nysætervegen / skiløypa.

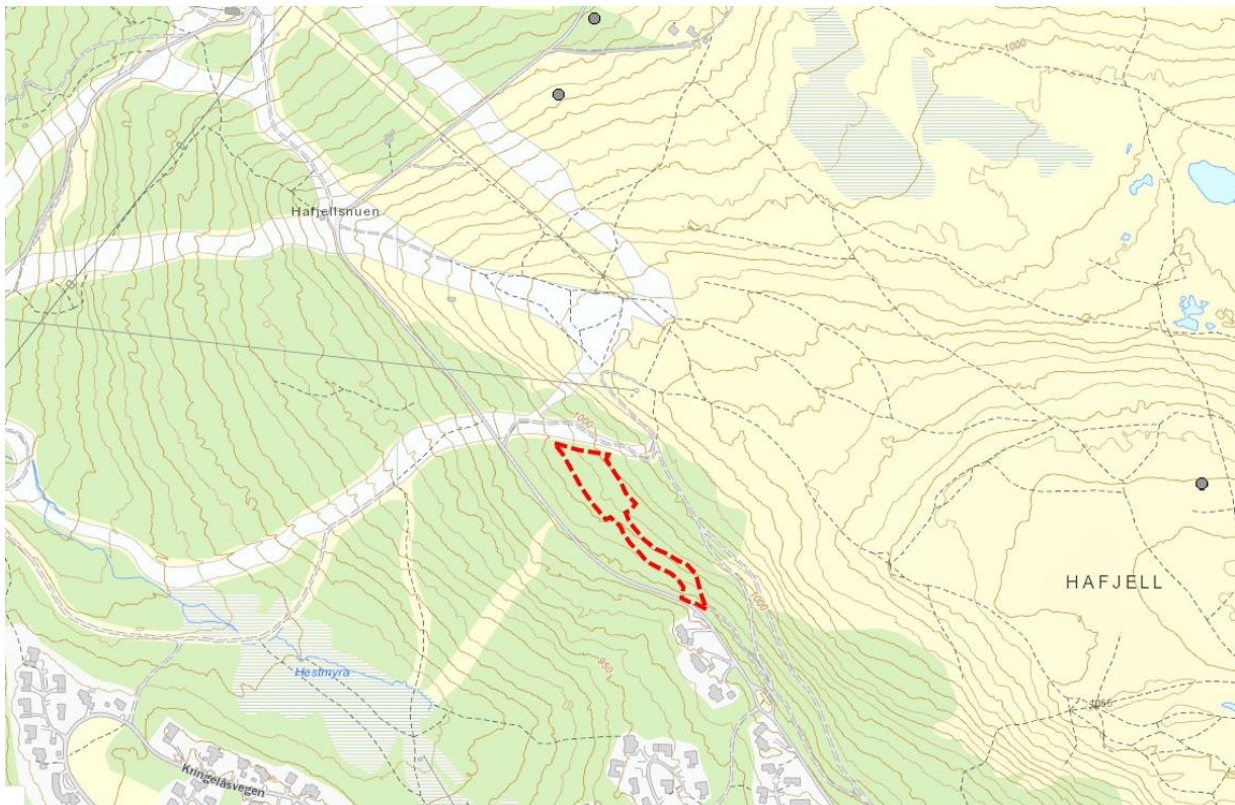
7.1.2 Kulturminner

Oppland fylkeskommune har ved varsling opplyst at man ikke har kjennskap til at planforslaget vil komme i konflikt med kulturminner, men minner om meldeplikten i kulturminnelovens § 8. Ber om at spesifisert tekst om dette tas inn som retningslinje i planbestemmelsene, dette er gjort.

7.1.3 Naturens mangfold

Konsekvensene i forhold til naturmiljø ble utredet i konsekvensutredning og lagt til grunn for kommunedelplanen, der området er vist til byggeområde for alpinanlegg med tilhørende bebyggelse. Det ble ikke funnet forhold ift naturens mangfold av betydning for foreslått utbygging.

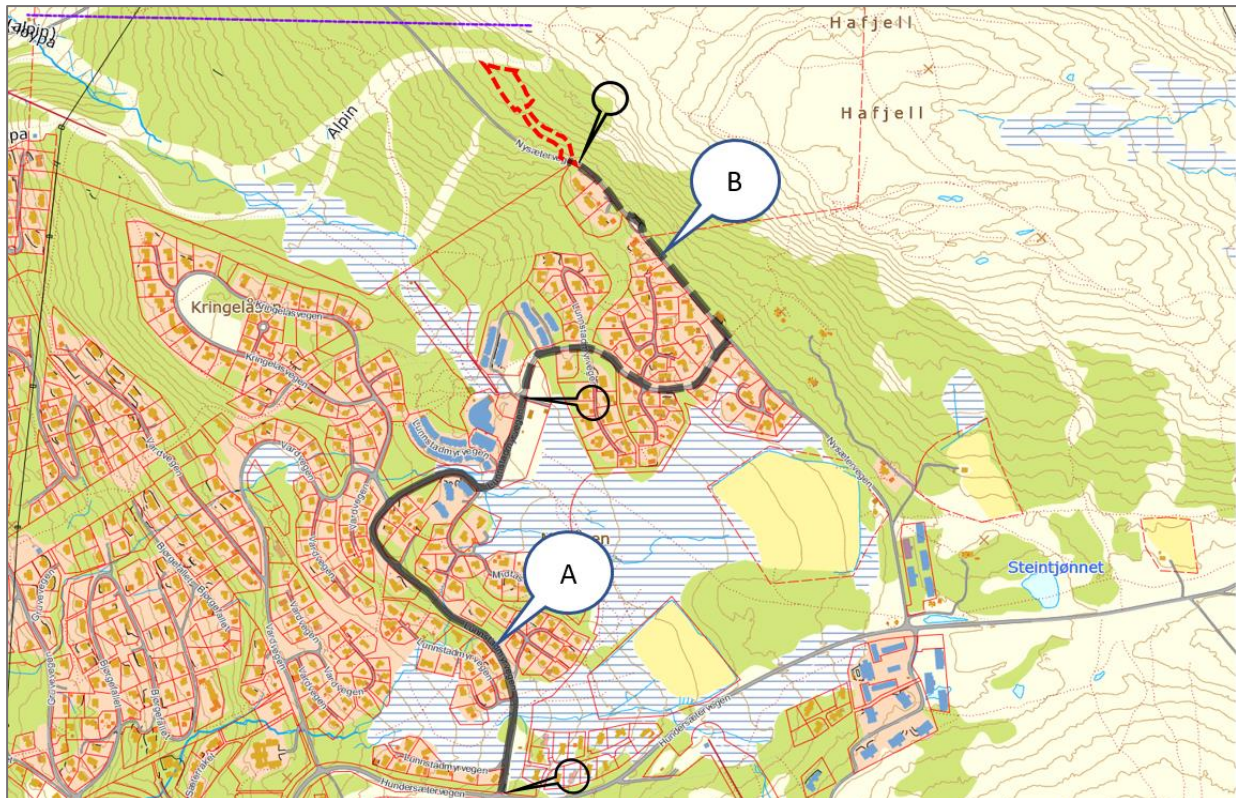
Oppslag i naturbase nå viser ingen naturtyper, rødlistearter eller andre registreringer innenfor planområdet. Nærmeste observasjon er en lokalitet med Handmarinøkkel ca 200m nord for planområdet, samt tilsvarende på lokalitet for Naturbeite ned Nysetra noe lenger nord. På Hafjelltoppen er det registrert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



Planområdet ift oppslag i Naturbase

Ut fra dette er det vurdert at kunnskapsgrunnlaget ift Naturmangfoldlovens § 8 er tilfredsstillende.

7.1.4 Trafikkgenerering



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.

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 veg ut over de nevnte 6 plassene.

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 Gaiaastova.

7.1.5 Trafikksikkerhet

Trafikk på berørt vegnett i dag:

Normal turgenerering til og fra en bolig / fritidsbolig settes normalt til mellom 6 og 4 turer pr døgn, dvs mellom 12 og 8 passeringer pr enhet. Når en tar i betraktning at det her er fritidsbebyggelse / utleieenheter med mer eller mindre direkte tilknytning til friluft- og aktivitetsområder kan tallet settes noe lavere, f.eks. til 2-3 turer pr døgn.

Strekning A har i dag forholdsvis stor trafikk, både til et stort antall hytter (ca 200), leiligheter (ca 100), forretningsdrift og servering ved Gaiastova, samt delvis utfartsparkering (2-300 biler). Ut fra ovenstående betraktning vil dette gi om lag følgende trafikkmengde på maksimaldag:

Enhet	Antall	Genererte turer	Passeringer
Hytter	200	500	1000
Leiligheter	100	250	500
Parkering	250	250	500
Total døgntrafikk			2000

Basert på ovenstående anslag for turgenerering kan det anslås at strekning A har en trafikk på ca 2000 passeringer pr døgn nærmest Hundersetervegen avtagende til ca 1500 ved Gaiastova.

Strekning B benyttes i dag kun som adkomst til fritidsbebyggelse og har langt lavere trafikkmengde enn strekning A. Denne strekningen gir adkomst til om lag 60 fritidsboliger, avtagende til ca 15 over strekningen, dvs antatt ca 300 passeringer avtagende til ca 70 over strekningen.

Konsekvens:

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.

Det kan ikke anses at tilførsel av 20-26 nye passeringer pr døgn er av vesentlig betydning for trafikksikkerheten.

Strekning B:

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

7.1.6 Støy

Ift støy er det økt trafikkstøy langs eksisterende vegnett som kan være relevant ift planlagt utbygging. På bakgrunn av den ovenfor anslåtte nyskapte trafikk på 26 kjøretøyer pr døgn anses det at tiltaket ikke vil gi økt vegtrafikkstøy som kan beregnes ift gjeldende metode.

Det anses derfor ikke nødvendig med nye støyberegninger eller støyutredninger av tiltaket i forhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T1442).

7.1.7 Bekker og håndtering av overvann, flomsituasjoner og vassdrag

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.

7.2 Landbruk

Planforslaget medfører ikke endringer i forholdet til dyrket mark eller dyrkbart areal ift de gjeldende reguleringsplanene.

En kan ikke se at tiltaket vil ha noen virkning ift landbruk annet enn at vegutbygging muligens vil kunne være til nytte ift skogsdrift.

7.3 Barn og unges interesser og medvirkning fra barn og unge

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.

7.4 Samfunnssikkerhet og beredskap

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

8 Arealoversikt

Planen omfatter i alt et areal innenfor plangrensen på ca 7,2 daa.

Dette fordeler seg slik på de forskjellige hovedformål:

Formål/Område	Areal (daa)
Bevertning	3,3
Veg / Annen veggrunn / Overvannsnett	3,9
Totalt	7,2