SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 18/1081

PLANID. 201806 - SERVERING GAIALØYPA - SLUTTBEHANDLING

Saksbehandler:	Helge Haugan	Arkiv: REGPL 201806
Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
12/19	Planutvalget	19.02.2019
22/19	Kommunestyret	21.02.2019

Vedlegg:

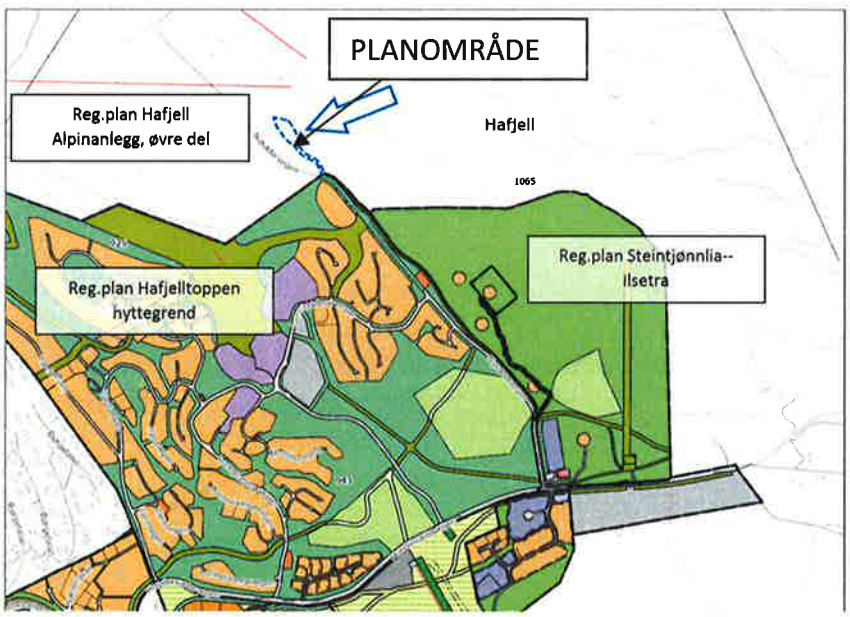
1. Plankart, datert 14.9.2018
2. Reguleringsbestemmelser, sist revidert 14.12019
3. Planbeskrivelse, datert 10.1.2019
4. ROS-analyse, datert 14.9.2018
5. Hellningskart
6. Notat merknader i sammendrag fra offentlig ettersyn.
7. Avtale Hafjell Alpinsenter og Hafjelltoppen Velforening

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):
Særutskrift, PU-sak 84/18, 16.10.2018.

Sammendrag:
I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer kommune reguleringsplan for Hafjell Alpinsenter – Serveringssted Gaialøypa, med plankart datert 31.5.2018 og reguleringsbestemmelser, datert 14.1.2019, med rådmannens forslag til endringer etter offentlig ettersyn.

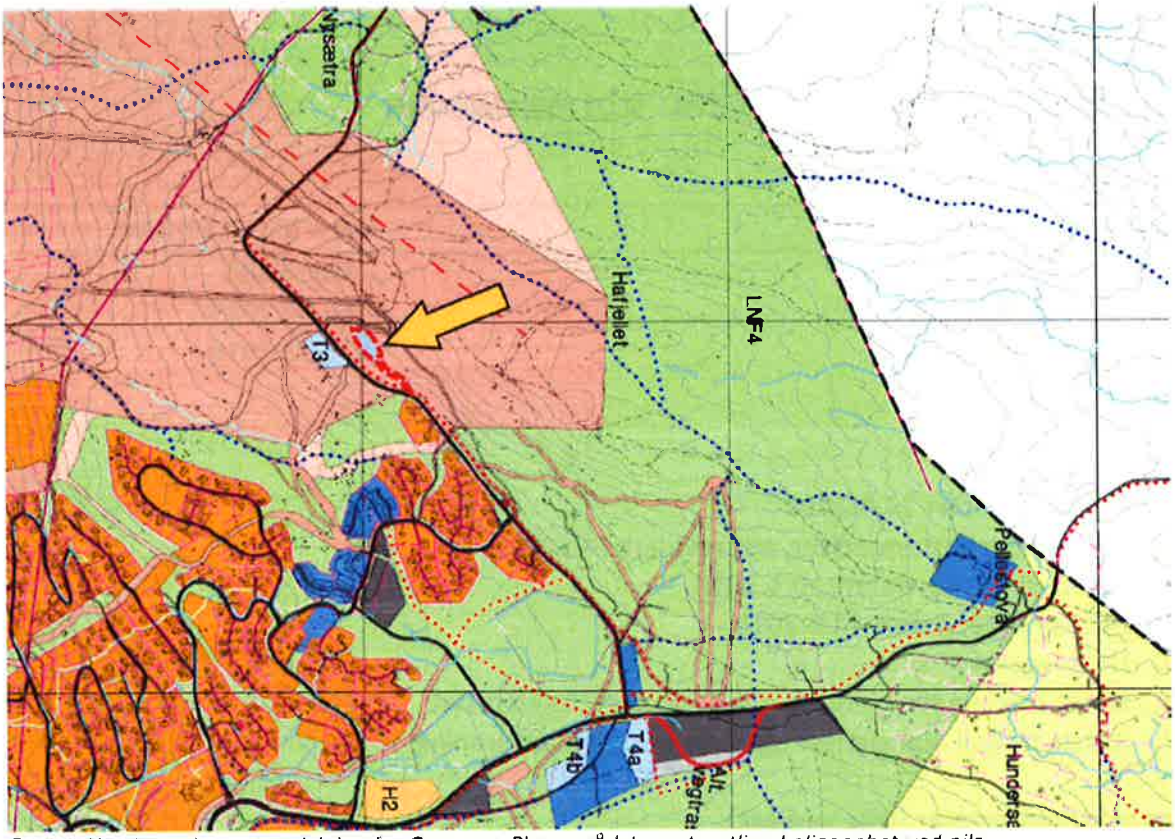
Saksutredning:
FORSLAGSSTILLER
Reguleringsplanen fremlegges for kommunal behandling av Structor AS på vegne av Hafjell Alpinsenter AS.

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 varmestuer, serveringsanlegg og lignende.

PLANENS FORMÅL

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av næringsbebyggelse for servering på ca. 1000 – 1500 m^2 (250 – 300 sitteplasser), primært rettet mot gjester i skianlegget.

PLANPROSESS

Planforslaget ble behandlet i planutvalget i møte 16.10.2018, sak 84/18 og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Berørte parter, regionale myndigheter og naboer ble varslet om offentlig ettersyn brev av 26/29.10.2018, samt annonsering i ByAvis 25.10.2018. Frist for merknader ble satt til 10.12.2018. Det kom 12 merknader ved offentlig ettersyn.

Merknadene i sammendrag med rådmannens kommentar er her gjennomgått og vedlagt i eget vedlegg. Det har etter at frist for merknader har gått ut, vært møter og befaring hvor Øyer Turskiløyper og Hafjell Alpinsenter har drøftet krysningspunkter mellom skiløype og veg/alpintrasser (nedfarter).

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. Dette har ikke funnet sin endelige form med lokalisering mv, men det er igangsatt et arbeid med en avtale om disse forhold mellom Øyer Turskiløyper og Hafjell Alpinanlegg.

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

PLANFORSLAGET
På bakgrunn av merknader fra offentlig ettersyn har forslagsstiller/tiltakshaver vært i dialog med berørte parter i forhold til skiløype og foreslått endringer i plan og bestemmelser.
Foreslåtte endringer fra forslagsstiller er:

- Byggehøyde settes til 6 m i samsvar med illustrasjon.
- Omlegging av skiløype – skal være opparbeidet før serveringsstedet tas i bruk
- Utvendig belysning skal være skjermet slik at direkte innsyn i lyskilden unngås (pkt. 1.11)
- Veg og parkeringsareal skal være gruslagte, dvs. ikke asfalterte (pkt. 2.1 tillegg)

Vurdering:
Planforslaget har ved sluttbehandling tatt inn foreslåtte endringer fra forslagsstiller, samt merknadene ved offentlig ettersyn.
De merknadene som er kommet til planforslaget ved offentlig ettersyn er gjengitt i sammendrag, vurdert og kommentert i eget vedlegg. Merknadene som er tatt til etterretning, er innarbeidet i planforslaget og bestemmelser ved sluttbehandling.
Merknader som er tatt til orientering er vurdert og kommentert.

<u>Bebyggelse</u>
Det foreslås møne-/gesimshøyde endres til 6 m, jf. illustrasjon fra Arkitektkontoret Streken, som viser et bygg med en gesimshøyde på ca. 6 meter og flatt tak. Dette er imøtekommet og reguleringsbestemmelsen ang. møne/gesimshøyde er justert ned i tråd med illustrasjon. Dette er i tråd med det AlpinCo ønsker å bygge.

<u>Trafikksikkerhet</u>

1. Kryssing mellom adkomstveg til skikaféen/serveringsstedet og skiløype
2. Trafikk langs Lunnstadmyrvegen
3. Framtidig trafikkløsning

Ad 1. Kryssing skiløype/adkomstveg
Kryssing av løype og adkomstveg er etter offentlig ettersyn sett på i en større sammenheng. Det er flere kryssinger mellom alpintraseer/nedfarter og skiløype som er vurdert som

kritiske og litt farlige. Det er planer for videre utvikling av heis og bakkeanlegg i årene som kommer. Dette vil forsterke behovet for å finne gode løsninger mht sikkerhet for kryssing mellom skiløype og alpintraséer. Da dette ikke er avklart nå ved sluttbehandling av reguleringsplanen, er det innarbeidet i planbestemmelsene rekkefølgekrav om at den nye løypedelen skal være opparbeidet før det nye serveringsstedet kan tas i bruk.

Ad 2 Trafikk langs Lunnstadmyrvegen
Problematikken rundt økning av trafikkbelastning i Lunnstadmyrvegen har vært tatt opp også i andre planer i området hvor det er varslet oppstart av planarbeid/vedtatt planprogram. Det pekes på en midlertidig løsning med tanke på avlastning av trafikk ut/inn til Gaiastova og tilgrensende område for besøkende, hytteeiere og eiere/leiere av leiligheter. Vinteråpning av Nysæterevegen har vært pekt på som et alternativ og midlertidig løsning. Det foreligger også en regulert ny veg over Lunnstadmyra. Denne er godkjent og formalitetene for opparbeiding av denne er formelt avklart. Finansiering og opparbeiding av denne er pr. dato ikke på plass i noen avtaler eller planer.

Vegen er her lagt gjennom myrområde, som på det tidspunkt vegen ble regulert, ble ansett som uproblematisk. I de senere år har fokus på myrområder i forhold til biologisk mangfold, fordrøyning av vann og at myr har bundet karbon som ved drenering av myr vil gi utslipp av klimagasser som CO_2 og metan.

I gjeldende plan for Hafjelltoppen hyttegrend bestemmelse pkt. 3.9 står det; Skiløype – LL. I området langrennsløype LL skal det opparbeides løypetrase med bredde 6 m dersom Nysætervegen skal tas i bruk som helårsvei. Løypetraseen må være ferdig opparbeidet før Nysætervegen kan vinterbrøytes. Løypetraseene – LL - sammenføyes med den eksisterende Nysætervegen nord for avkjørsel til nordligste hyttetomt, gnr. 155 bnr. 267 i felt H4.

For å bedre trafikksituasjonen anbefales vinterbrøyting av Nysætervegen og opparbeiding av skiløype slik den er regulert. For å få en effekt ut av dette, og redusere trafikkbelastningen på Lunnstadmyrvegen, må det etableres en bom slik trafikken kan fordeles mellom Lunnstadmyrvegen og Nysætervegen. Dette er private veger og vegeier, berørte parter og interesser må gå sammen og løse forutsetningene for at Nysætervegen kan vinterbrøytes.

For gjennomføringen av denne reguleringsplanen er det inngått en avtale mellom Hafjell alpinsenter og Hafjelltoppen velforening om at de kan benytte seg av eksisterende veg.

Ad 3 Framtidig løsning
Veg
I forbindelse med revisjon av kommunedelplan for Øyer sør og i forbindelse med reguleringsplanen for Lunnstadmyrvegen - Gaiastova, vil trafikksituasjonen i området og veg over Lunnstadmyra bli tatt opp. Det kan være at vinterbrøyting av Nysætervegen er den beste løsningen på kort og lengre sikt.

Serveringsstedet
Med hensyn til serveringsstedets åpningstid følger dette alpinanleggets åpningstid. Det skal ikke være besøksparkering ved serveringsstedet. Ut over dette som er lagt til grunn i planen

og omtalt i planbeskrivelsen, skal ikke virksomheten generere trafikk som øker trafikkbelastningen på tilgrensende veger som blant annet Lunnstadmyrvegen.

OPPSUMMERING

På bakgrunn av merknader ved offentlig ettersyn foreslår rådmannen følgende endringer av reguleringsbestemmelser ved sluttbehandling. Endringene er innarbeidet i bestemmelsene.

Endringer bestemmelser

Merknad til manglende samsvar om taktekking i bestemmelse og planbeskrivelse er omtalt i merknad 4 og tatt til etterretning i rådmannens kommentar. Det gjøres derfor følgende endring i:

- Pkt 1.12 Materialer og farger;
  Torv eller *sedum (sukkulenter)* skal benyttes som taktekking på alle bygg, «unntatt der flate tak er tillatt» er tatt ut av bestemmelsen.

- 2.1 Tillegg
  Alle skjæringer og fyllinger skal revegeteres med stedegen vegetasjon og fremstå som grønne og eventuelle terrengmurer skal være i naturstein av stedlig opprinnelse. Utendørs belysning skal være avskjermet og belyse et avgrenset nærområde for lyspunktet.

- 3.1 Tillegg
  Løsmasseskjæringer og fyllinger skal revegeteres og fremstå som grønne og eventuelle murer skal være i naturstein av stedlig opprinnelse. Alle parkerings- og kjørearealer skal ha permeable overflater, - dvs gruslagte flater som sikrer grad av infiltrasjon av vann. Det skal tilrettelegges for slokkevann og adkomst/tilrettelegging for slokke- og innsatsmannskaper ved brann. Tilrettelegging med eventuelt brannsentral, nøkkelsafe mv skal dokumenteres og ivaretas ved byggesøknad.

- 4.3 Tillegg
  Vann fra takflater skal fordrøyes/infiltreres med bruk av torv/sedumtak og overflater til parkering og kjøreveger skal være permeable.

- Tillegg rekkefølgekrav, Pkt. 5.3 nytt punkt
  Skiløype skal legges om for å redusere farlige krysningspunkter mellom alpinløyper, skiløyper og kjørende trafikk for drift av serveringsstedet, jf. planbeskrivelsenes pkt. 5.4. Den nye løypedelen skal være opparbeidet før det nye serveringsstedet kan tas i bruk.

Rådmannens forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer kommune reguleringsplan for Hafjell Alpinsenter – Serveringssted Gaialøypa, med plankart datert

31.5.2018 og reguleringsbestemmelser, datert 14.1.2019, der rådmannens forslag til endringer etter offentlig ettersyn er innarbeidet.

Ådne Bakke
Rådmann

Helge Haugan

Behandling/vedtak i Planutvalget den 19.02.2019 sak 12/19

Behandling:
Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets innstilling:
I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer kommune reguleringsplan for Hafjell Alpinsenter – Serveringssted Gialøypa, med plankart datert 31.5.2018 og reguleringsbestemmelser, datert 14.1.2019, der rådmannens forslag til endringer etter offentlig ettersyn er innarbeidet.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 21.02.2019 sak 22/19

Behandling:
Planutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt med 24 stemmer.

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer kommune reguleringsplan for Hafjell Alpinsenter – Serveringssted Gialøypa, med plankart datert 31.5.2018 og reguleringsbestemmelser, datert 14.1.2019, der rådmannens forslag til endringer etter offentlig ettersyn er innarbeidet.

Rett kopi bekreftes
Rådmannen i Øyer 26.02.2019
Laila Oddny