

**ØYER KOMMUNE
KOMMUNEDIREKTØREN**

**ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR MOSETERTOPPEN SENTRUM:
BESKRIVELSE**

Orientering:

Som følge av detaljprosjektering av bebyggelse og veg/adkomstsystem, samt avklaringer med Øyer kommune mht. utbyggingsavtaler o.a. foreslås endringer av detaljreguleringsplan nr. 201504 Mosetertoppen sentrum, vedtatt 24.5.2018.

Følgende foreslås endret:

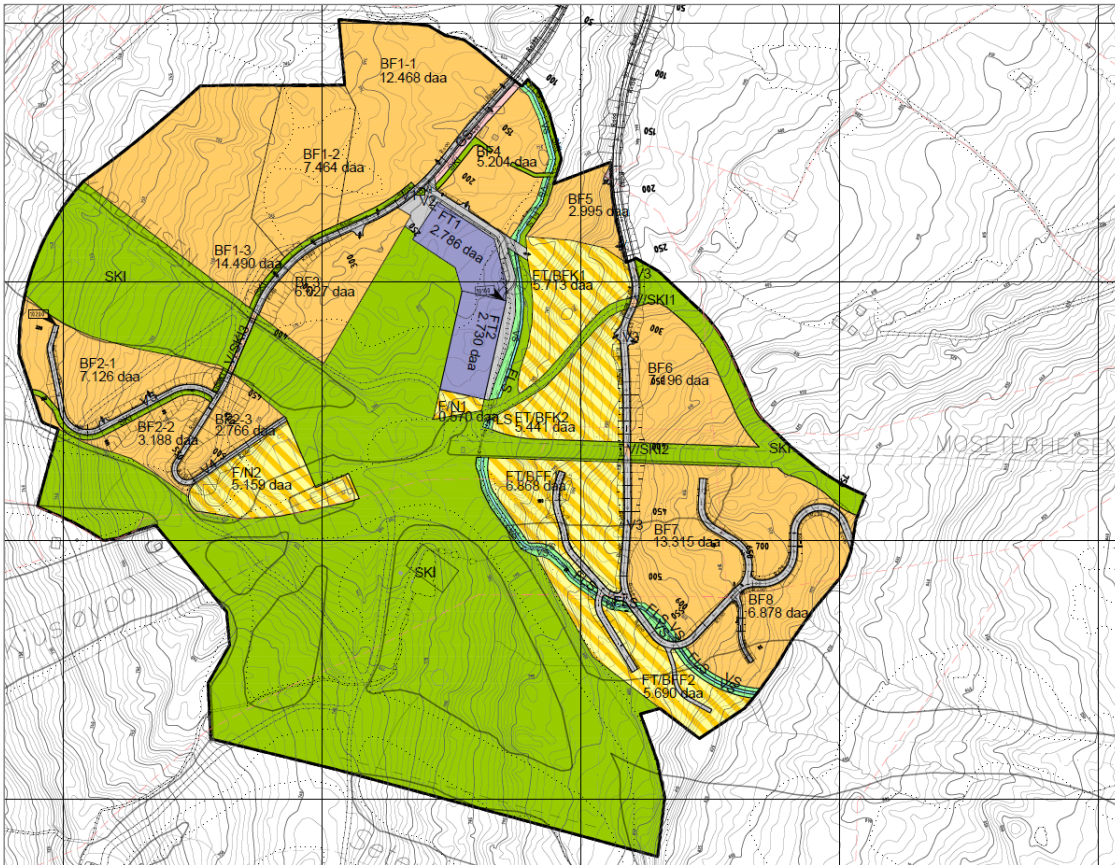
1. Bestemmelse om bidrag til infrastruktur (utbyggingsavtale med Øyer kommune).
2. Adkomstveg til prosjektert nytt kommunalt høydebasseng øst for dagens planområde (iht gitt dispensasjon 10.12.2019).
3. Justering av hovedvegssystem i øvre del av området.
4. Endre formål (forholdet mellom fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse) og grad av utnytting på arealene sør for Moseterheisen.
5. Endring av takform for serveringsbygg i område F/N1 og hems over 4. etasje i område FT (iht gitt dispensasjon 16.6.2020).

Om den enkelte endring:

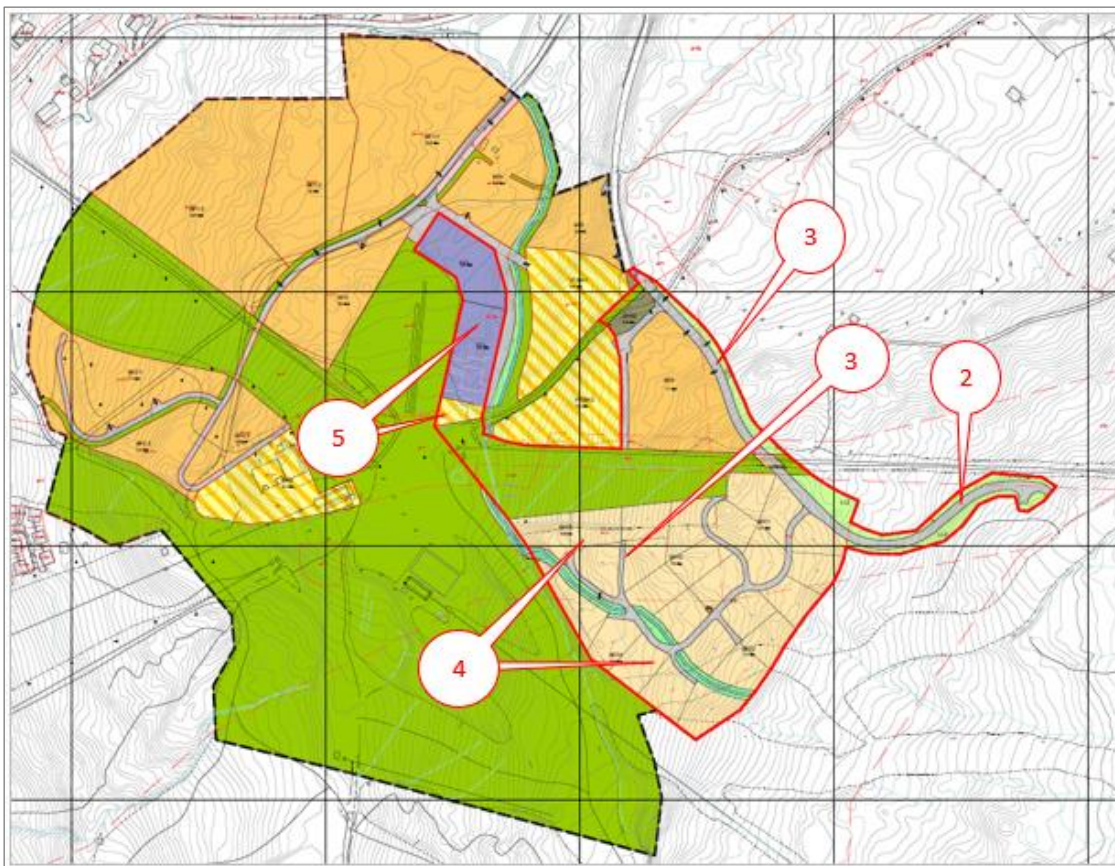
1. Bestemmelse om bidrag til infrastruktur (utbyggingsavtale med Øyer kommune):
Etter avtale med Øyer kommune tas følgende rekkefølgebestemmelse inn i planen (nytt pkt 7.5):

Før utbygging av enheter regulert til fritidsbebyggelse innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafikksikkerhetstiltak iht vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør». Kommunen kan tillate utbygging når det er inngått utbyggingsavtaler som sikrer et slikt bidrag.

2. Adkomstveg til prosjektert nytt kommunalt høydebasseng øst for dagens planområde (iht gitt dispensasjon 10.12.2019): I forbindelse med byggesøknad for nytt høydebasseng og adkomstveg dit vedtok Plan- og miljøutvalget den 10.12.2019, Sak 76/19 å gi dispensasjon etter pbl fra reguleringsplan for Hafjell Alpinanlegg, øvre del. I samme vedtak ble det etter verneskogbestemmelsene godkjent hogst av trasé for veg til bassenget. Som følge av dette er den aktuelle vegtrasé og høydebassenget tatt inn i denne plan.
3. Justering av hovedvegssystem i øvre del av området: For å redusere oppdeling av byggeområdene og redusere antall kryssinger av Moseterheisen flyttes adkomstvegen til områdene sør for Moseterheisen til østsiden av BF6, i nåværende arealformål SKI. Dette gir også bedre adkomstforhold til område BF6, rett nord for Moseterheisen. Samme veg forlenges til nytt kommunalt høydebasseng øst for planområdet, kfr pkt 2 over.



Gjeldende plan



Forslag til endring. Område med endringer vist med rødt.

4. Endre formål (forholdet mellom fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse) og grad av utnytting på noen av arealene:
 - a. Alpinco AS har behov for varme senger ift driften av alpinanlegget. En utbygging av prosjektet FAVN i områdene FT 1 og 2 vil gi ca 130 leiligheter, som vil gi ca. 1000 varme senger. Videre vil utbyggingen i område FT2 (nedenfor restaurant Skavlen) gi rom for opp til 500 senger for overnatting. Områdene FT/BFK1 og 2 gir ytterligere ca. 200 varme senger innen formålet FT. Dette vil da gi til sammen 1500 varme senger. Alpinco vurderer at dette er mer enn tilstrekkelig i forhold til områdets kapasitet ift skitrafikk og øvrig tjenestetilbud. Erfaring viser også at både leiligheter og hytter som er regulert til ren fritidsbebyggelse i stor grad benyttes til utleie, spesielt i områder med nærhet til alpinanlegget og andre tjenester/infrastruktur. Det foreslås derfor at områdene med kombinert formål FT/BFF sør for Moseterheisen nå reguleres til ren fritidsbebyggelse. Alpinco mener dette gir et klarere skille mellom den konsentrerte bebyggelsen nord for heisen og frittliggende hytter på sørsiden. Videre har en ved nærmere planlegging av disse to områdene kommet til at de bør ha samme byggeform og bestemmelser som områdene like ovenfor, tidligere BF7 og 8, dvs frittliggende hytter på større tomter. Foreslått endring vil redusere antallet boenheter her med 40-50, noe Alpinco ikke anser som negativt.
 - b. Områdene BF7 og 8 sør for Moseterheisen er i dag regulert med to alternative bestemmelser, enten inndeling i tun tomter med ett bygg eller «vanlige» tomter med 3 bygg. Det foreslås nå at disse deles inn i tomter kun etter sistnevnte bestemmelse nå i reguleringsplanen, slik at alternativet med tun tomter utgår for disse områdene.
5. Endring av takform for serveringsbygg i område F/N1 og hems over 4. etasje i område FT:

Etter avtale med Øyer kommune i møte 7.5.2020 vedr oppstart av utbyggingen av prosjektet FAVN ble det søkt om dispensasjon for å kunne ha mønetak i stedet for flatt tak på serveringsbygg mellom FAVN og skiområdene (F/N1) , samt å kunne ha hems i toppetasjer i FAVN. Dette ble godkjent av Plan- og miljøutvalget 16.6.2020, sak 20/1679. Endringer iht dette er da innarbeidet i reguleringsbestemmelsene nå.
6. Øvrig: En kan ikke se at de foreslåtte endringene vil gi endrende konsekvenser for miljø og samfunn, f.eks. for flom/skred og overvannshåndtering eller for risikoforhold ved samfunnsikkerhet og beredskap. Endringen vil medføre en mindre reduksjon i antall boenheter, fra maksimalt tillatt 1075 til 999, dette vil trekke i positiv retning ift. ovennevnte.

Prosess:

Det ble i oppstartmøte med Øyer kommune den 12.3.2020 konkludert med at aktuelle justeringer krever en normal reguleringsprosess med høring iht plan- og bygningslovens §12-10, samt at endringene ikke vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger. Det ble derfor ikke laget planprogram etter pbl § 12-9.r tema som overvannshåndtering mv vil likevel bli utredet/vurdert.

Varsling av oppstart ble da sendt ut 17.4.2020 med uttalelsesfrist 25.5.

Det kom inn 4 merknader ved varsling:

1. Fylkesmannen i Innlandet:

- Viser til høringsuttalelse ved behandlingen av gjeldende plan og at landskapshensyn, terrenginngrep, vassdrag og overvannshåndtering er relevante hensyn som bør vektlegges også ved endring.

➤ *Kommentar: Byggeomfanget reduseres noe ift gjeldende plan. Ingen av endringene anses å påvirke disse hensynene i vesentlig grad.*

- Anbefaler at virkninger av evt omgjøring av fra fritids- og turistformål til fritidsbebyggelse vurderes.

➤ *Forholdet er vurdert og omtalt i pkt 4. foran.*

- Forventer at evt høyere utnytting av arealene i bratt terreng vurderes ift terrenginngrep og uheldig landskapsvirkning.

➤ *Det foreslås ikke økt utnytting, derimot en mindre reduksjon. Endringen vil være positiv for dette teamet (noe mindre byggeomfang).*

- Forutsetter at omlegging av vegsystemet vurderes ift evt. endringer av forutsetninger for overvannshåndtering og at behovet for oppdatering av ROS-analysen vurderes ift dette, samt evt andre endringer av betydning for ROS.

➤ *Endringen av vegsystemet går ut på at adkomstveg legges i regulert trasé for transportløype. Løype ville i dette tilfellet hatt en utforming svært likt aktuell veg. Løypa ville blitt tilsådd, men ville fortsatt vært dimensjonert for kjøring med maskiner/traktor mv. Veg skal ha grusdekke (permeabelt materiale) og overvannshåndteringen blir derfor i prinsippet som før. Det vises også til dispensasjonen. Ift dette, samt at byggeomfanget reduseres noe vurderes det at endringene ikke vil gi endrende konsekvenser for miljø og samfunn, f.eks. for flom/skred og overvannshåndtering eller for risikoforhold ved samfunnssikkerhet og beredskap, slik at det ikke er behov for å endre foreliggende ROS-analyse.*

2. Innlandet fylkeskommune:

- Anbefaler at saken meldes til regionalt planforum og at det vil være særlig relevant med drøfting av overvannshåndtering, arealformålsendringer, landskapsbilde og vegsystemet.

➤ *Kfr kommentar til fylkesmannens uttalelse over. Foreslåtte endringer påvirker ikke de nevnte temaene i vesentlig grad. Det antas derfor ikke naturlig å ta opp denne saken i regionalt planforum.*

- Påpeker at deler av den planlagte bebyggelsen ligger eksponert til i landskapet og at endringer i utnytting må vurderes i denne sammenheng.

➤ *Det foreslås ikke endringer for de mest eksponerte og høyest utnyttede byggeområdene. Endringer går ut på noe reduksjon av utnyttingen i områdene lengst sør i planområdet. Dette anses ikke å ha vesentlig virkning for landskapsbilde. Det vises også til fylkesmannens uttalelse om det samme.*

- Påpeker at endringer i reguleringsformål og mulige konsekvenser av dette også bør vurderes særskilt.

➤ *Dette er vurdert i pkt 4 i beskrivelsen over. Det vises også til fylkesmannens uttalelse om det samme.*

Påpeker viktige av å bevare kantvegetasjon langs vassdraget som renner gjennom planområdet slik som i gjeldende plan, samt at det er viktig at det gjøres vurderinger av om endringen fører til endring i overvannssituasjonen.

➤ *Regulert vegetasjonssone endres ikke. Byggeomfanget reduseres noe. Det vurderes at endringene ikke vil gi endrende konsekvenser for flom/skred og overvannshåndtering. Det vises til fylkesmannens uttalelse om det samme.*

3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE):

- Oversender den generelle tilbakemelding ift NVE's ansvarsområder.

➤ *Det vises til Fylkesmannens og fylkeskommunens uttalelser vedr flom/overvann og at forholdene omkring dette ikke blir endret.*

4. Statens vegvesen:

Meddeler at de ikke har merknader til endringsforslaget.

Oppsummering:

Vi antar ut fra ovennevnte at forholdene som påpekes i de innkomne merknadene og andre virkninger av planforslaget er tilstrekkelig vurdert og beskrevet.

Vi ber om at forslaget til planendring tas opp til behandling så snart som mulig.

Endringsforslaget er justert flere ganger i forbindelse med dialog mellom Alpinco og Øyer kommune etter første innlevering av planforslag den 27.11.2021. Siste justering pr. 8.2.2021 går ut på at det er lagt inn bestemmelse om 2 boenheter på 4 tomter sør for Moseterheisen, åpnet for 2 boenheter på enkelttomter for fritidsbebyggelse, samt presisert at alle bygninger uansett størrelse regnes som bygninger i forhold til det maksimale antallet som er gitt i bestemmelsene for det enkelte delområde. Endringene medfører at det teoretisk maksimale antallet boenheter innenfor planområdet totalt sett reduseres fra 1075 i gjeldende plan til 1031 etter endring.

Med vennlig hilsen

Tor Christensen

Structor Lillehammer AS