

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 22/1442

REGPL. 201301B - HAFJELL SKIANLEGG MOSETERTOPPEN – PLANENDRING

Saksbehandler: Helge Haugan Arkiv: REGPL 201301b

Saksnr.: Utvalg	Møtedato
135/22 Plan- og miljøutvalget	20.12.2022

Vedlegg:

1. Planinitiativ, datert 25.4.2022
2. Referat fra oppstartsmøte 25.5.2022
3. Tilsvar fra utbygger på referat fra oppstartsmøte, 27.6.2022
4. Øyer kommunes tilsvar på utbyggers brev, 14.7.2022
5. Plankart, datert 7.2.2022
6. Planbestemmelser, datert 12.12.2022
7. Planbeskrivelse, datert 1.12.2022
8. ROS-analyse, datert 11.11.2022
9. Merknadsbehandling, 4.11.2022
10. Illustrasjon av prosjektet
11. Øyer kommunens kommentarer på innlevert planforslag,
12. Notat som beskriver endring etter første forsendelse, datert 2.12.2022
13. Overvannsplan G01-01, datert 2.12.2022
14. Notat fra Multiconsult - Overvannsnotat, datert 10.11.2022
15. Notat fra Multiconsult - Flomvurdering – reguleringsendring FB7, datert 4.11.2022
16. Rapport fra Vista Analyse - Utviklingsmuligheter på Mosetertoppen skistadion - Virkninger av etablering av nærtilbud på fjellet, datert 29.11.2022
17. Rapport - Flomvurdering Mosetertoppen, Multiconsult 30.11.2022
18. Rapport - Overvannshåndtering Mosetertoppen, Multiconsult 21.1.2022

Sammendrag:

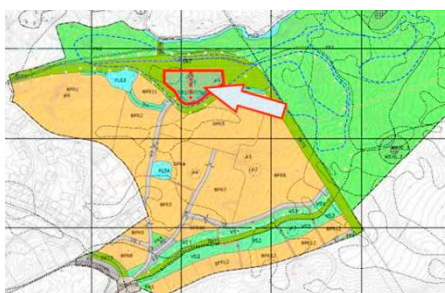
Kommunedirektøren finner at forslagsstillers planforslag, sist revidert 2.12.2022 kan fremlegges for første gangs behandling.

Til behandling foreslår kommunedirektøren at to alternative forslag sendes på høring. Det er planbestemmelsene som i all hovedsak vil være fravikende. Plankartets kombinerte formål rommer alle formål som er til vurdering i grad av tilstedeværelse, foruten om arealformål til næringsmessig forvaltning av utleiesenger.

1. Forslagsstillers planforslag med kommunedirektørens forslag til endringer i bestemmelsene.

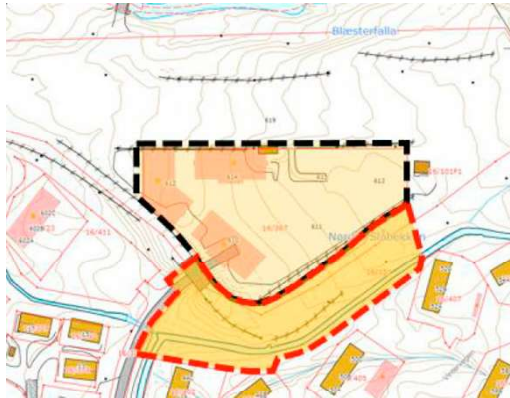
2. Kommunedirektørens forslag til bestemmelser som fremlagt, men ytterligere endringer:
 - a. Innarbeide fordeling av varme og kalde senger på byggetrinn to. Det foreslås en deling 70/30 for hhv. næringsleiligheter/fritidsleiligheter. Dette vil være i tråd med politikernes forventning om næringsmessig innhold av varme senger rundt knutepunktene. Plankartet må endres før offentlig ettersyn.
 - b. Forretningsarealene reduseres til kun å favne brystadbu-konsept.

Saksutredning:



Saken omhandler en planendring av en mindre del av PLANID 201301 Hafjell skistadion Mosetertoppen. Heretter kalles det området, som nå er gjenstand for planendring, «Skistadion». Planendringen er etter kommunedirektørens ønske utvidet til også å omhandle et areal sør for skistadion, for å regulere inn et bekkeløp som midlertidig ble godkjent omlagt for å kunne bygge bru inn til Skistadion-området. Bekkeløpet er pr i dag i

strid med gjeldende plan for området. Bekken ble ikke godkjent permanent omlagt, så i planendringen har det vært behov for å beskrive omleggingen og forsikre at dette er beste løsning for bekketrase gjennom området. Det er foretatt en faglig vurdering av Multiconsult mht. omlagt trase fremfor opprinnelig regulert trase, jf. Flomnotat, 4.11.2022.



11.11.2022 mottok administrasjonen et forslag til planendring for deler av reguleringsplan for Hafjell skistadion, Mosetertoppen. Kommunen kommenterte planforslaget i oversendelse 29.11.2022. Revidert /kommentert planforslag ble så mottatt 2.12.2022.

Kort sammendrag av utbyggers beskrivelse av planendring:

Planendringen har til mål å skape helårlege og sesongbaserte arbeidsplasser. Endre arealformål på dagens kombinerte arealformål; SKI/SKT/V/P/BFR til også å inkludere handel, servering og tjenesteyting som eksempelvis treningssenter. Skistadion skal også være base for Vestsiden Invest AS sin næringsvirksomhet Hafjell Ski Resort AS – drifts- og bookingselskap for egne senger.

Det ønskes å øke utnyttelsesgraden fra 35% til 45%, samt at høyder på bebyggelse angis i kote over havet, fremfor innmålt møne- og gesimshøyde. Det er ikke lagt opp til noen ytterligere etasje, kun bytte av målemetode.

Videre skal det i planendringen reguleres inn eksisterende trasè for Nordre Slåbekken. Vedtatt reguleringsplan fra 2015 har innregulert trasèen for Nordre Slåbekken i et eldre bekkeleie, som også eksisterte før skibrua ble bygd.

Adkomst til planområdet anses å være tilstrekkelig, og det skal satses på pakkereiser/større grupper, slik at busstransporten vil øke. Vegen er asfaltert.

Kort om arealformålene

KOMBINERT BEBYGGELSE- OG ANLEGGFORMÅL, KBA:

Det planlegges to gårdsrom, ett med kun fritidsleiligheter og ett gårdsrom med fritidsleiligheter, handel, treningssenter, service og bevertning. Totalt planlegges ca. 97 boenheter, der 20-30 av disse «kalde enhetene» er tiltenkt utleie via bookingselskap. For å få plass til de nye funksjonene (handel, bevertning og tjenesteyting), foreslås det å øke arealutnyttelsen med 10% til 45% BYA. Videre innlemmes arealer som er del av rulleskiløype i dag, ca. 1,2 daa. Høyder angis med kote over havet.

Det er felles parkeringskjeller under hele bebyggelsen.

Beskrivelse av de ulike kombinasjonene i det skraverte arealformålet følger under:

Konsentrert fritidsbebyggelse – «kalde senger». 97 leiligheter av varierende størrelse (19-93 m² - med 1-3 soverom). Er i tråd med gjeldende plan for området. Forventer at 20-30% vil gå i utleie. Forslagsstiller legger til grunn at et fokus på delingsøkonomi kan trigge en større rate av utleieobjekter.

Forretning – areal for kjøp og salg av varer. I bestemmelsene er det angitt et maks. areal for formålet – 1100 m².

Annen offentlig eller privat tjenesteyting – kommersielt treningssenter

Formålet inkluderer også servering/bevertning. I bestemmelsene er det angitt et maks. areal for formålet bevertning med 650 m².

I tilknytning til forretningsareal og bevertningsareal er det et restareal som kan brukes til forsamlingslokale, treningssenter mm. Totalt utgjør «Forretning og tjenesteyting» ca. 2300 m².

Skianlegg for å åpne for at det kan kjøres tråkkemaskin gjennom området.

ØVRIG OMTALE AV PROSJEKTET:

Det reguleres inn et areal på omlag 400 m² utvendig parkering/infrastruktur (trafo-kiosk) i tillegg til p-plassene i p-kjeller. I kjelleren skal også renovasjon fra næringsarealene håndteres. Renovasjon for fritidsenhetene henvises til felles renovasjonspunkt nede ved ankomsten til Mosetertoppen. Dit er det om lag 1.1 km.

Det er planlagt 133 p-plasser for biler i prosjektet. Parkeringsdekningen i gjeldende planbestemmelse er 1 plass pr. boenhet samt 20% til gjesteparkering. Med 97 leiligheter utgjør dette 117 plasser. Brukerne av leilighetene må booke sine plasser, slik at disse fristilles om leiligheten ikke aktivt har angitt behov for parkeringsplass den konkrete perioden. 16 p-plasser er satt av til de øvrige funksjoner; handel, bevertning, skigjester og gjester til treningscenter mm. 5 p-plasser skal romme HC-transport.

Vann og avløp:

Det arbeides for å øke kapasiteten innenfor VA.

Flom og overvannshåndtering:

Det er beskrevet hvordan man innenfor planområdet skistadion skal håndtere overvann. Takvann fra torvtakene føres enten direkte til fordrøyning utenfor planområdet, eller via infiltrasjon på betongdekket over p-kjeller. Oppå betongdekket skal det etableres et lag med infiltrerende masser på minst 20 cm. Via sluk og flomveier skal normalregn som infiltrert overvann ledes til fordrøyningsanlegg utenfor parkeringskjelleren i nordvest.

Overvann med intensiteter over 25 års frekvens skal ikke fordrøyes, men gå i overløp fra fordrøyningsmagasin til FLS3 og videre ut mot Mosåa. Argumentasjonen for dette er at det må forhindres at kulminasjon fra planområdet sammenfaller med bekkens kulminasjon og evt. Mosåa sin kulminasjon. Det vil allikevel ikke være fordelaktig for Nordre Slåbekken, da denne allerede håndterer mer vann enn det kulvertene er dimensjonert for. Siden det ikke er hyttebebyggelse nedstrøms FLS3 foreslås det likevel å sende overvann i overløp ved 25 års intensiteter eller kraftigere, for å forhindre sammenfallende kulminasjoner og en større flomtopp totalt sett.

Det må bygges infiltrasjonsgrøft på utsiden av garasjebygget og overløp til FLS 3 med dimensjoner beskrevet i overvannsnotat «10243436-01-RIVA-NOT-001-REV02 - Overvannsnotat».

Kommunedirektørens vurdering:

Fra planinitiativet inntas:

Vestsiden Invest AS ønsker gjennom Mosetertoppen Skistadion å skape et unikt produkt i fjellet, med aktiviteter, næring/ handel, opplevelser og boenheter. Vi ønsker med denne etableringen å skape knutepunkt og møtested på fjellet, her også et kollektivknutepunkt, med holdeplass, snuplass og oppstilling for buss. Det er et stort nærområde for handel, med områdene Mosetertoppen, Haugan, Moseteråsen og Lisetra. Dette vil være viktig ift bærekraft, da man kan nå Skistadion uten bil, reduserer trafikk opp/ ned til bygda, samt at man ikke har behov for bilen under oppholdet for de som bor på Skistadion. Et viktig argument er også etableringen av både helårlige og sesongbaserte arbeidsplasser på fjellet. I tillegg vil Skistadion være base for en av selskapets egne næringsvirksomheter, Hafjell Ski Resort AS, som er et drift- og bookingselskap for egen egnede senger.

Aktuelle endringer ift. gjeldende plan vil da være:

- *Endring av formål på del av området: Innlegging av formål Fritid/Turistformål, Forretning og Næringsbebyggelse (bevertning) mm.*
- *Oppfølging av vedtak PMU 19.4.2022: Tilføyelse av formål BFR.*

Fritids- og turistformål er et arealformål som er dekkende for leiligheter som skal gå i utleie minst 9 av 12 mnd i året. Det er eierform som skiller dette arealformålet fra formål tilpasset næringsleiligheter, der det forventes næringsmessig utleie og ikke privat bruk i tillegg. I henvendelse 29.11.2022 ble forslagsstiller utfordret til å angi hvor stor andel av leilighetene som skulle reguleres til fritids- og turistformål. I tillegg ble utbygger bedt om å vurdere om det var et mer korrekt arealformål å regulere enkelte av boenhetene til næringsenheter, da det fremgår at Vestsiden Invest AS har til intensjon å eie og drive forretningsmessig utleie av et stort antall senger for å tilby et sportskonsept for større idrettslag for treningssamlinger sommer og vinter.

I tilsvar til kommunens kommentarer på planforslaget endret Vestsiden Invest AS sitt forslag 2.12.2022 til å kun omhandle kalde senger i et rent fritidsformål. Forslagstiller opprettholder ønske om forretning og tjenesteyting. De ønsket verken turist- og fritidsformål, eller næringsformål på noen leiligheter.

Gjeldende reguleringsplan for området angir leilighetsbygg med kalde enheter. Kommunedirektøren finner likevel manglende samsvar mellom visjonen om å skape et skistadion preget av næringsvirksomhet i form av høy utleiefrekvens og flere arbeidsplasser (helårs og sesong), og arealformål for kalde fritidsenheter. Det er manglende samsvar mellom planinitiativ og innsendt planforslag 2.12.2022.

I flere reguleringsplaner innenfor KDP Øyer står det i bestemmelser til arealformålet fritidsenheter (kalde enheter), at «utleie er tillatt». I dette ligger at det er tillatt å leie ut. Likevel er grunnforventing at det i all hovedsak skal benyttes av eier selv. Arealformålet og beliggenheten tilsier et mer privat bruk av området. Eksempelvis har alle reguleringsplanene på Mosetertoppen en slik åpning i sine bestemmelser. Kommunedirektøren er likevel kjent med at noen hytter går i høy utleierate, men dette er et fåtall sammenlignet med den generelle bruken av hytter innenfor arealformålet fritidsenheter.

I området ved «Favn» i tilgrensende plan, er utleieenheter knyttet til Alpinco regulert til næringsleiligheter. I tillegg er det regulert inn utleieenheter (9/12) og kalde enheter, som begge kan selges til privatpersoner. Kommunedirektøren er av den oppfatning at arealformålet på Skistation burde vært mer knyttet opp til den næringsmessige delen, som utbygger ønsker å legge til rette for.

Kommunedirektøren legger til grunn at det også ved Skistadion bør være en næringsmessig andel av boenheter. Dette bygger opp under behovet for også å etablere servering, treningssenter og forretningsarealer. Dette vil også være mer i tråd med planinitiativet fra forslagsstiller.

Handel

I sine merknader til varsel om planoppstart skriver Innlandet fylkeskommune at det må gjøres en utredning av hvilke konsekvenser det medfører å åpne opp for både næring og handel. Det vises til mal for handelsanalyse og forslagsstiller har fulgt opp dette med å engasjere Vista Analyse til utarbeiding av slik analyse. Handelsanalysen følger vedlagt og har følgende hovedkonklusjon:

Tiltaket på Mosetertoppen skistadion er begrenset til etablering av en svært liten dagligvareforretning på 490 kvadratmeter inklusive lager. Dette er en forretning som vil fungere som «påfyll». I tillegg planlegges etablert en sportsforretning på 400 kvadratmeter. Begge disse forretningene etableres som mindre enheter tilhørende samme kjeder som allerede er etablert som store butikker i Øyer sentrum. Begge forretningene vil tilby et begrenset utvalg varer sammenliknet med hovedbutikkene i sentrum og vil fungere som er lokalt supplement. En begrenset andel av omsetning i Øyer sentrum berøres.

Type forretninger:

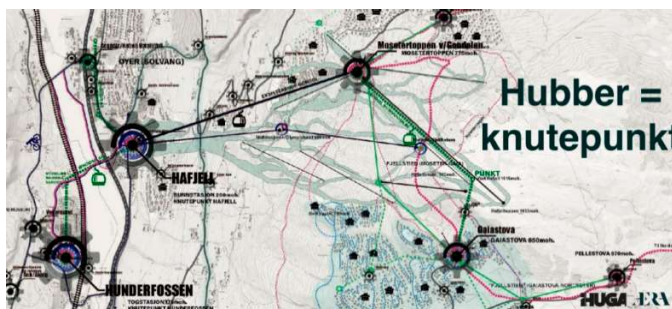
I analysen er fokuset kun knyttet opp mot hvilken virkning etablering av dagligvarer og sportsforretning på skistadion vil ha for samme type forretninger i Øyer sentrum. Analysen konkluderer med at kun en begrenset andel av omsetningen i Øyer sentrum berøres for disse forretningene. Analysen sier derimot ikke noe om eventuelle virkninger for andre typer forretninger i Øyer sentrum. Videre er det arealfomål som styrer type virksomhet (detaljhandel), men hvilke typer detaljhandel (butikker) som etablerer seg, kan ikke styres via en reguleringsplan.

Vista analyse har i en rapport fra 2017 (2017/22) sett på lokale virkninger av alternative trasèer for ny E6, Lillehammer. I kapittel 5.2 «Gjennomreisende og handleatferd» er det sett nærmere på tettstedet Otta. Hovedkonklusjonen her er: *Tilfeldige stopp gir liten kommersiell verdi for Otta. Den største verdien knytter seg til hyttegjester og de som har planlagt stopp i god tid før ankomst.*

De som handlet mest, var hyttegjester med hytte i nærheten. Det var en entydig sammenheng mellom handlevolum på handleturer i Otta og oppholdstid og persondøgn på hytta. Videre står det at hyttegjester handler generelt for store beløp hver gang de handler, og de handler i store volum fordelt på et bredt utvalg varer.

Det er naturlig å anta at dette vil gjelde i Øyer også: hytteturister som handler dagligvarer i Øyer sentrum vil også kunne handle andre varer solgt i Øyer sentrum. Forskning viser at et bredt handelstilbud tilpasset markedet bidrar til økt lokal handel. Dette kan bety at jo større tilbud av ulike varer og tjenester det blir i «fjellet», desto større er sjansen for at forutsetningene for et mangfold av varer og tjenester blir dårligere i Øyer sentrum. Noe som igjen kan føre til redusert kvalitet og aktivitet i sentrum. Dette vil og kunne redusere Øyers attraktivitet som bosted. Det er viktig for Øyers befolkning med attraktive møteplasser.

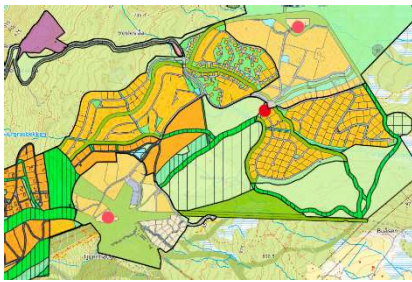
Knutepunkt og plassering av handelsareal i Mosetertoppen-området:



Favn) og Utsikten tegnet inn.

I forbindelse med det sirkulære mobilitetskonseptet Entre Øyer har knutepunktsutvikling vært et av delprosjektene, og Mosetertoppen er et av disse knutepunktene. I skisse fra konseptet, som viser knutepunktstenkning og mobilitet, er Mosetertoppen ved Gondolen (Skavlen,

Når det gjelder Mosetertoppen skistadion, så er dette definert som knutepunkt i forbindelse med revidering av kommunedelplan for Øyer sør, jf. kommuneplanutvalgsmøte 12.10.2021.



Kommunedirektøren ser nå at det er vanskelig å knytte verdier til begrepet «knutepunkt» når det på nordsiden av alpinanlegget er pekt på flere knutepunkt, mens det på sørsiden av anlegget er pekt på kun ett knutepunkt. I Entre Øyer konseptet så er det Skavlen/Favn som er pekt på som knutepunkt, mens Utsikten har fått status som «holdeplass» der det kan være blant annet butikker. Skistadion er ikke nevnt videre som noe knutepunkt i dette konseptet. Dette er noe kommunedirektøren vil se nærmere på ved sammenstilling frem mot neste gangs behandling av planforslaget for KDP Øyer Sør. Knutepunkt med kort avstand seg imellom kan virke noe uhensiktsmessig. I saksprotokollen fra møtet 12.10.2021 fremgår at «Knutepunktene skal ha fellesfunksjoner/næringsarealer for utleie (varme senger) /nærbutikk mm».

Innenfor reguleringsplan for Mosetertoppen FB9, er det innregulert areal til forretning og annen næring. Dette ligger ved Utsikten, og det er ca. 700 m² som kan brukes til dette (jfr mulighetsstudie utarbeidet på vegne av utbygger Mosetertoppen Hafjell AS). Ved Utsikten er det også regulert inn 1000m² til parkering. I tillegg er det trolig potensiale for ytterligere parkering i området. Avstanden fra Utsikten til Mosetertoppen skistadion er ca. 450 m. Videre er det også slik at det er regulert areal til forretning/næring (varehandel inntil 1500m²) ved Skavlen i reguleringsplan for Mosetertoppen sentrum. Avstanden fra Skavlen til Mosetertoppen skistadion er ca 1,5 km.

I mangel av overordnet strategi for konkret plassering av handel og øvrig tjenestetilbud innenfor områder som er turistmessig utviklet, finner kommunedirektøren at det er vanskelig å argumentere for ytterligere areal til handel i Mosetertoppen-området, uten at det er pekt på ønsket tyngdepunkt for satsningen.

Et viktig spørsmål er om det er mest hensiktsmessig å legge opp til handel i dette «knutepunktet» på Mosetertoppen, som ligger lengst nord i området og helt i ytterkanten. Kommunedirektøren er også usikker på hvor realistisk det er at mange hyttebeboere fra Lisetra og Haugan vil gå/sykle/gå på ski til skistadion for å handle. Samme usikkerhet vil gjøre seg gjeldende for butikker lengre inn på Mosetertoppen. Hyttefolk fra Lisetra/Haugan vil trolig kjøre ned til Øyer sentrum for å handle. Inne på Haugan-området er det ikke areal for å hensette biler for å gå videre til butikken. Det er i tillegg stengt veg med bom inn i øvre del av Haugan. Videre er det ikke vurdert hvor «smertegrensen» går mht. avstand til butikk, sett i sammenheng med behov for bilbruk. Sistnevnte vurdering gjør seg gjeldende både på tvers av Mosåa og internt på Mosetertoppen.

Kommunedirektøren er usikker på om det er tilstrekkelig med parkeringsmuligheter på et generelt grunnlag for arealformål som utløser parkeringsbehov på Skistadion utover p-plasser til boenheter, jfr. avsnitt om parkeringsmuligheter under.

Kommunedirektøren finner at det bør tas stilling til om handelsareal på skistadion vil kunne være tilfredsstillende med inntil 100 m² (Brustadbu-størrelse) på den enkelte forretning. Dette for å begrense biltrafikk inn til området.

Kommunedirektøren tilrår videre at det bare bør være ett areal på hver side av alpinanlegget til handel (Gaia og Utsikten), men at det kan åpnes opp for «Brustadbuer» på Skistadion og Skavlen. I gjeldene reguleringsplan for Høgghaugen Øvre (ved Rundmyrvegen) er det regulert et område til næring som kan omfatte også noe salg av varer. Det vil da være Brustadbu-arealer på begge sider av alpinanlegget.

Administrasjonen har hatt møte med Lillehammer-regionen vekst (LRV) i tilknytning til problemstillingene over. LRV uttrykte at handel blir kun etablert dersom det er et tilstrekkelig kundegrunnlag. Kundepotensialet for helårsbutikker ble fremført som marginalt. Det ble også kommentert fra LRV at forretningsareal bør plasseres sentralt på Mosetertoppen med god tilgang til parkering. Gjester/deltidsinnboer ønsker ikke å bruke mye tid på å gå til butikk i sin fritid.

Parkering

I gjeldende plan for Skistadion er det kun parkeringsbestemmelser knyttet til boenheter. I kommunedelplan for Øyer sør som nå er på høring, er det bestemmelser som legger føringer for parkeringsdekning i reguleringsplaner. Bestemmelsene på høring er identiske med de bestemmelser som er vedtatt i kommuneplan for Øyer.

Når det nå planlegges med andre arealformål innenfor planområde Skistadion, må parkeringsbehovet vurderes på nytt. I den sammenheng må man se hen til vedtatte overordnede føringer, eksempelvis Kommuneplanens arealdel for Øyer kommune, der det er angitt bestemmelser som legger føringer for parkeringsberegning.

Førende for beregning av parkeringsplasser

- 1 p-plass pr 50 m² brutto gulvflate for kontor/forretningsbebyggelse/tjenesteyting etc.
- 0,3 p-plass pr. sitteplass i restaurant
- 1 p-plass pr leilighet, samt 0,2 plass pr leilighet for gjesteparkering – dette er hentet fra gjeldende reguleringsplan for skistadion.

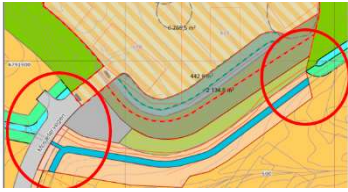
Erfaringsmessig har parkering rundt populære utfartssteder vært utfordrende. Eksempelvis har det på Pellestova blitt innført p-avgift for å forsøke å sikre at det er plasser til dagsbesøkende som ønsker å spise der. Skiløpere har kjørt dit for å starte turen på Pellestova fremfor fra p-plassen langs Hundersætervegen. Videre er det på Favn/Skavlen behov for å parkere på areal regulert til bebyggelse (byggetrinn 2 på Favn). Arealet er pr i dag parkering for korttidsbesøk og til leietakere som ankommer med flere biler enn hva det er tilmålt plass til i p-kjeller. Dersom det ikke hadde vært tilgjengelig slikt areal i nærområdet ville det fått konsekvenser for både serveringsstedene og utleiemarkedet i dag. Når disse byggeområdene skal realiseres med leilighetsbygg i fremtiden, vil det måtte finnes andre løsninger for parkeringsareal for korttidsbesøkende og overnattingsgjester som ankommer med flere biler enn strengt tilmålt.

Kommunedirektøren finner at det ikke er tilstrekkelig bestemmelser for å sikre parkeringsarealer for å realisere det som beskrives i planbeskrivelsen. Med en tilstrekkelig utstyrt matbutikk, vil man se for seg at kunder vil handle mer enn det som kan bæres til fots/ski. I tillegg vil det være aktuelt å komme kjørende for å benytte seg av fasilitetene sportsbutikk, servering og treningssenter foruten om generelt utfartspunkt.

Det må i bestemmelsene tas inn krav til parkeringsdekning i tråd med de rammer som er satt i kommuneplan for Øyer.

Under følger kommentarer om planforslaget vurdert mot de planfaglige prosesser planforslaget har vært igjennom til nå.

Planavgrensning – sammenheng mot tilgrensende arealer

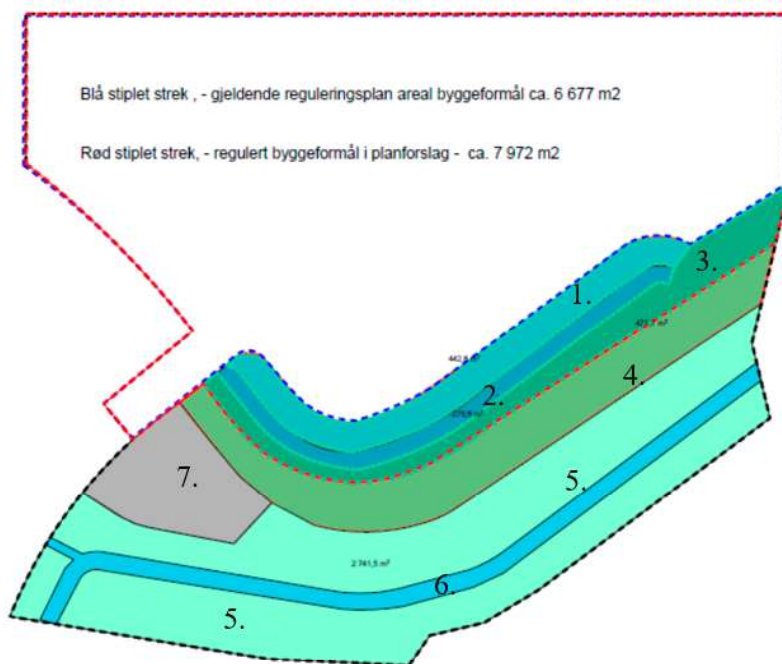


Plangrensen ble trukket opp primært i forhold til endringene av området betegnet som Skistadion (SKI/SKT/V/P). Ved utvidelse av planområdet, og sammenstilling mot tilgrensende områder, viser dette 2 områder som må avklares nærmere. Det må sikres en sammenheng mellom endret bekkeløp og vegetasjonsskjerm ift. gjeldende plan. Endringen må avklares før sluttbehandling av planforslaget.

Plankart arealbruksendringer

Område KBA, i nytt planforslag/ planendring, er utvidet mot sør der vegetasjonsskjerm, friluftsområde i sjø og vassdrag FLV og deler av SKI fra gjeldende plan er innlemmet i byggeområdet. Det er ikke angitt økt areal til byggeformål i varslingsbrevet. Kommunedirektøren finner ikke en utfyllende beskrivelse av endret arealbruk ut over utvidelse av byggeområdet angitt med 1200 m² i planbeskrivelsen.

Ved gjennomgang av varsling, planforslag og forholdet til gjeldende plan, er det endringer som kommunedirektøren savner omtale og beskrivelse av:



Endret arealbruk fra:

1. Vegetasjonsskjerm
2. Bekk/friluftsliv
3. Ski

til byggeformål KBA

4. SKI Skiløype
5. VS/TV vegetasjonsskjerm og turveg
6. Bekk – endret plassering i plankart i samsvar med som bygget
7. ST Samferdselsanlegg

Arealene 5, 6 og 7 er i gjeldende plan byggeområde for fritidsbebyggelse – BFR5



Gjeldende plan over til venstre og innsendt planforslag til høyre

Endret arealbruk er kommentert som bytte av areal, - jf. 6.1.1 i planbeskrivelsen.
*«Byggeområdet som foreslås i denne planen er 7959m². Endringen/økningen i bebyggelsesformålet på skistadion fra opprinnelig plan til forslag til denne planen utgjør dermed 1218 m².
 Bebyggelsesformål i BFR5 (eksisterende reguleringsplan) som reduseres til fordel for regulering av bekken utgjør 2130 m². I denne planendringen er det dermed ca. **912 kvadratmeter netto reduksjon** av totale utbyggingsformål i forslaget.»*



Endret arealbruk mot sør avgrenses mot SKI (skiløype i planen), og naboer mot sør vil bli berørt av at bebyggelsen plasseres nærmere. Byggegrense vil her være av betydning å fastlegge.

Arealet sør for skiløype er uten vegetasjon. Sikring av vegetasjonsskjerm vil være av verdi

både med hensyn til kantvegetasjon langs bekken og for naboer mot sør. Krav til opparbeiding av vegetasjonssone med busker og trær kan gi et visuelt skille og en buffer mellom planlagt utbygging og eksisterende bebyggelse mot sør. Det foreslås bestemmelse for å ivareta dette.

BYA – endringer



Fotavtrykk jf. illustrert omriss planforslag - ca 2 885 m² (ex. balk) Figur 1 Fotavtrykk inkl. balk - illustrasjon utb. -ca. 3234 m²

I notat fra Structor datert 2.12.2022 er det omtalt bakgrunn for endring av % BYA.

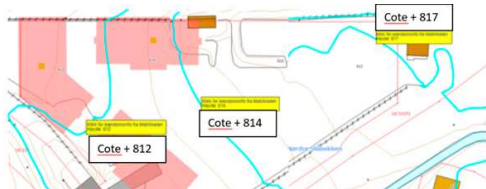
Her refereres det til bla. å oppfylle Mosetertoppens rolle som knutepunkt og som utfartsområde.

Gjennomgang, jf. illustrasjon over, viser etter kommunedirektørens beregning en anslått differanse og utvidelse av BYA på ca. 370 m². I forhold til kommentar fra LPO Arkitekter utgjør arealer for balkonger, piper og takutstikk avviket som gir økt utnyttelse ut over gjeldende bestemmelser og utnyttelsesgrad. Kommunedirektøren har ikke de eksakte arealene, men hvis arealavvik utgjør ca. 400 m² +/- som grunnlaget for økning av % BYA med 10 %, må dette henge sammen med planlagt bebyggelse.

Tillatt % BYA i andre planer for leilighetsbygg er i hovedsak inntil 35 % BYA. Unntaket er Fjellstad terrasse der det er tillatt BYA inntil 40 %. Fjellstad terrasse er et planområde med bratte terrengmessige forhold som reduserer arealer som kan bebygges. Det er derfor tillatt en høyere utnyttelse på de byggbare arealene. Kommunedirektøren er åpen for økning av tillatt % BYA, men forutsetter at BYA anlegges innenfor planavgrensingen og arealformålet. Det foreslås derfor å stryke bestemmelsen som åpner for at terrasser, pipeløp mm kan gå ut over arealformål og RP-grense.

Byggeområdet på Skistadion har verken vegetasjon eller naturkvaliteter. Det viktige her vil være å sikre de bruksmessige kvaliteter, spesielt kvalitet og solforhold i uteoppholdsarealer. For å tillate både utvidelse av byggeområdet og økt % BYA, mener kommunedirektøren at byggegrense mot sør må ligge fast og at dette ikke kan avvikes. I forslag til planbestemmelse foreslår forslagsstiller at byggegrense ikke er juridisk bindende. Kommunedirektøren finner dette problematisk, og i strid med angivelse av juridiske linjer i et plankart. Kommunedirektøren foreslår at bestemmelsen strykes.

Byggehøyder – endringer høydeangivelse



Kartutsnitt og sammenstilling til venstre angir høyder for eksisterende terreng i byggeområdet med cote + 817 mot øst, cote + 814 i mellomsonen og cote + 812 mot vest.

Møne- og gesimshøyde i gjeldende planbestemmelser (pkt. 4.8) er hhv 12,7 m og 9,2 m. Dette gir anslagsvis makshøyder på $817 + 12,7 = \text{cote } 829,7$ mot øst og $814 + 12,7 = \text{cote } 826,7$ mot vest.

Illustrasjon over viser høydereferanser på plassering av bebyggelse ift eksisterende terreng. Høydevurderinger skal gjøres i forhold til eksisterende terreng, gjennomsnittlig ferdig planert terreng, eller som i gjeldende plan angitt med høyde over ferdig grunnmur.

Kommunedirektøren har gått igjennom skisser i planmaterialet, som viser en sammenheng mellom byggehøyder i gjeldende plan og endringer med angivelse av maksimal byggehøyde angitt med referanse til cotehøyde i nytt planforslag. Dette er en forutsigbar måte å fastsette maksimalhøyde på og som sikrer at oppfylling av terreng ikke hever total byggehøyde. Angivelse av maksimalhøyder angitt med cotehøyde, gir en mer forutsigbar sluttshøyde for møne.

Håndtering av overvann

Det er utarbeidet en overvannsplan for området. Normalregn (2 års intensitet) antas å fordrøyes i jordlaget over parkeringskjelleren. Det legges flomveger og sluk slik at dette vannet ledes over kjellertaket og ut i steinsatte fordrøyningsgrøfter nordvest for

parkeringskjelleren. Fordrøyningsgrøftene bygges med overløp for å ta ut nedbørsintensiteter over 25 års intensitet. Dette fordi Multiconsult har utredet at overvann ved 25 års intensiteter og kraftigere ikke bør fordrøyes, men slippes uten opphold ut i FLS3 for å unngå felles kulminasjon med Nordre Slåbekken og Mosåa. Dette begrunnes med at både Nordre Slåbekken og Mosåa ikke har kapasitet til å motta mer vann. Kulverter og stikkrenner har også manglende kapasitet. I rapport «Flomvurdering Mosetertoppen», 30.11.2022, fremgår at en rekke tiltak vil være nødvendig for å sikre bebyggelse innenfor Mosetertoppen mot flomvann ved dimensjonerende mengde for gjeldende sikkerhetsklasse. I denne rapporten vises det til at kulvert nedstrøms FLS3 ikke har kapasitet og at det må gjøres tiltak for å øke kapasiteten, samt sikre mot erosjon/drepe energi nedstrøms kulvert. Kommunedirektøren finner at dette tiltaket må gjennomføres før det kan gis brukstillatelser innenfor planområdet Skistadion. Det foreslås inntatt rekkefølgebestemmelse som sikrer dette. Videre mener Kommunedirektøren at området i LNF nedstrøms kulvert nevnt som NS_10 i rapporten må vurderes mht. erosjon og tiltak må iverksettes dersom det avdekkes behov. LNF-området ligger ikke innenfor planområdet som nå er til behandling, men vannressursloven legger føringer for at det ikke skal gjøres tiltak som er til fare eller skade for tredje part. Erosjon som tilfører Mosåa ytterligere erosjonsmateriale er ikke ønskelig. Selv om planendringen gjelder formålsendring som ikke i egenskap vil påvirke mengde overvann, så tilfører rapporten fra Multiconsult ny kunnskap som skal legges til grunn i planarbeidet.

Permanent omlegging av Nordre Slåbekken

Bekken var før utbygging av området splittet i to løp. Ved bygging av skibro inn til skistadion var det behov for midlertidig omlegging av nordre løp. Det ble gitt en midlertidig tillatelse til å legge om bekken til sørlig løp. Nå har kommunen bedt om at bekken reguleres inn i dagens bekkeløp, og at dette redegjøres for i planarbeidet slik at omleggingen ikke utløser søknad etter vassdragslovgivningen. Det vises i den anledning til flomvurderingsnotat som er vedlagt plandokumentene som grunnlag, datert 4.11.2022. I tillegg vises det til rapport «Flomvurdering Mosetertoppen», datert 30.11.2022. Notatet konkluderer med at Nordre Slåbekken bør forbli i løpet som nå er opparbeidet. Ifølge rapporten «Flomvurdering Mosetertoppen» er det ikke behov for å utbedre stikkrennekapasitet inn mot skistadion, benevnt NS_9, dersom det føres jevnlig tilsyn slik at lysåpningen ikke svekkes over tid. Som et mulig tiltak kan det legges ned en stikkrenne til med diameter Ø1200. Kommunedirektøren finner at utbygger selv må vurdere om dette er tjenelig, da dette er et infrastrukturelement som ikke er i direkte tilknytning til omsøkte planendring.

Kommunedirektøren finner at et planforslag kan legges ut på offentlig ettersyn/sendes på høring, med kommunedirektørens forslag til endringer.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar plan- og miljøutvalget i Øyer å legge forslag til reguleringsplan for Del av Hafjell skistadion Mosetertoppen ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker. Det legges ut 2 alternativer:

1. Forslagsstillers planforslag med kommunedirektørens forslag til endringer i bestemmelsene.

2. Kommunedirektørens forslag til bestemmelser som fremlagt, men ytterligere endringer:
 - a. Innarbeide fordeling av varme og kalde senger på byggetrinn to. Det foreslås en deling 70/30 for hhv. næringsleiligheter/fritidsleiligheter. Dette vil være i tråd med politikernes forventning om næringsmessig innhold av varme senger rundt knutepunktene. Plankartet må endres før offentlig ettersyn.
 - b. Forretningsarealene reduseres til kun å favne brustadbu-konsept.

Åsmund Sandvik
Kommunedirektør

Anita Lerfald Vedum

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 20.12.2022 sak 135/22

Behandling:

Forslag til vedtak fra Marthe Lang-Ree (Sp):

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar plan- og miljøutvalget i Øyer å legge forslagsstillers forslag til reguleringsplan for Del av Hafjell skistadion Mosetertoppen ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker.

Endringer som gjøres før planen legges ut på høring før jul 2022:

- Svart tekst består, også den med gjennomstrekning.
- Blå tekst (endringer fra forslagsstiller) tas inn i sin helhet. Også det som er blått med gjennomstrekning.
- Rød tekst tas ut.

Tilleggsforslag fra Trond Ludvigsen (SV):

Tillegg til forslag fra Marthe Lang-Ree: Det skal være minst 70 % næringsleiligheter i byggetrinn 2.

Avstemning

Ved alternativ avstemning mellom forslag fra kommunedirektøren og forslag fra Marthe Lang-Ree, ble forslag fra Marthe Lang-Ree enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fra Trond Ludvigsen falt med 3 stemmer (Marthe Lang-Ree (Sp) og 2 (Ap) mot to stemmer (Lars Høvren (Sp) og Trond Ludvigsen (SV)).

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar plan- og miljøutvalget i Øyer å legge forslagsstillers forslag til reguleringsplan for Del av Hafjell skistadion Mosetertoppen ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker.

Endringer som gjøres før planen legges ut på høring før jul 2022:

- Svart tekst består, også den med gjennomstrekning.

- Blå tekst (endringer fra forslagsstiller) tas inn i sin helhet. Også det som er blått med gjennomstrekning.
- Rød tekst tas ut.