

# SÆRUTSKRIFT

**Arkivsak:** 22/691

## EGPLAN 202201 - HAFJELL ARENA - PLANFORSLAG TIL 1. GANGS BEHANDLING

---

Saksbehandler:	Anita Lerfald Vedum	Arkiv:	REGPL 202201
<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>	
47/23	Plan- og miljøutvalget	06.06.2023	

---

### Vedlegg:

Planfaglige endringer etter PMU-vedtak, notat fra Structor Lillehammer AS 31.3.2023  
Planbeskrivelse, datert 7.3.2023  
Planbestemmelser, datert 9.3.2023  
ROS-analyse, datert 2.1.2023  
Plankart, datert 7.3.2023  
Illustrasjonsplan, datert 6.3.2023  
Overvannsplan, 9.12.2022  
Overvannsnotat, datert 8.12.2022  
Sol/skygge-analyse, datert 13.12.2022  
Trafikkanalyse, datert 19.11.2020  
Notat om områdestabilitet, datert 2.1.2023  
Illustrasjoner - udatert  
Ringvirkningsanalyse, datert 22.11.2022  
Vedtatt revidert opsjonsavtale, vedtatt 25.5.2023

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- KST-sak 62/23 «Anmodning om endring av arealgrunnlag for reguleringsplan etter inngått opsjonsavtale» - 25.5.2023
- PMU-sak 26/23 – 21.3.2023 – førstegangs behandling av planforslaget
- KST-sak 118/21 «Anmodning om kjøp av tomt av Øyer kommune» - 21.10.2021
- Underskrevet opsjonsavtale, siste undertegnet 4.11.2021

### Sammendrag:

Reguleringsplan for Hafjell Arena legger til rette for bygging av en stor hall for innendørs idrett/arrangementer/messer/konferanser, i tillegg et mindre (til)bygg for kontor- og næringsarealer; blant annet digitalt kompetansesenter, handel, servering, e-sportsenter, treningssenter mv.

Kommunedirektøren anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn med kommunedirektørens forslag til endringer av planbestemmelsene.

**Saksutredning:**

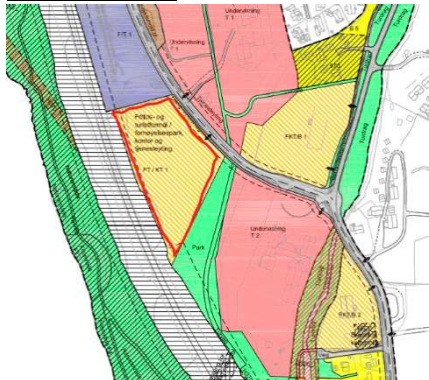
Under følger sammenstilling av informasjon om planforslaget slik det fremkommer i dokumenter oversendt til 1. gangs behandling. Materialet er korrigert i henhold til PMU-vedtak 26/23, 21.3.2023.

**FORSLAGSSTILLER**

Forslagsstiller er Hafjell Arena AS, og planmaterialet er levert til behandling fra Structor Lillehammer AS.

**BELIGGENHET**

GBNR 8/18 eies av Øyer kommune og ligger mellom Lilleputthammer i nord og Øyer ungdomsskole i sør. Mot vest ligger dagens E6 og mot øst grenser Hundervegen.

**PLANSTATUS**

Eiendommen er avsatt til kombinert arealformål i områdereguleringsplan for Øyer sentrum (FT/KT1).

**3.9 Fritids- og turistformål og kontor/tjenesteyting (FT/KT)**

3.9.1 Området FT/KT 1 og FKT/KT 2 omfatter fritids- og turistformål, samt kontor og tjenesteyting.

3.9.2 Utnyttelsesgraden for områdene er 50 % BYA.

3.9.3 Området FT/KT 1 omfatter fritids- og turistformål/ til bruk som fornøylespark, samt kontor og tjenesteyting.

På området kan det tillates bebyggelse med gesimshøyde inntil 11 m og mønehøyde inntil 15m. Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel ikke mindre enn 15 grader eller tilbaketrukket toppetasje jf. § 1.5.

I reguleringsplan for E6 Granrudmoen - Tingberg (planid 508) er arealet nær E6 regulert til midlertidig anleggsformål og deretter LNF ved veganleggets slutt.

**PLANENS FORMÅL**

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av arrangementsarena/messehall/konferansearealer/innendørs idrett og i tillegg kontor- og næringsarealer blant annet digitalt kompetansesenter, handel, servering, e-sportsenter, treningscenter mv.

**PLANPROSESS – MEDVIRKNING**

Oppstartsmøte med Øyer kommune ble avholdt 23.2.2022. Referatet ligger vedlagt. Planarbeidet ble varslet 23.5.2022. Det kom inn 7 merknader. 5 merknader var fra regionale

myndigheter og to merknader var fra sognets skoler. Disse er oppsummert av plankonsulent i planbeskrivelsens kap. 2.4.

### PLANFORSLAGET

- Arealutnyttelse

Det legges opp til en høy grad av utnyttning. I områdeplanen for Øyer sentrum er utnyttelsesgraden for området 50%. I planforslaget som er til behandling foreslås denne økt til 80%.

Planforslaget angir mønehøyde med kotenivå. Hundervegen forbi planområdet ligger på høydekote 195 moh. Hovedhallen er angitt å kunne etableres opp til kote 220 moh. Med utgangspunkt i kote målt i Hundervegen, vil dette gi en byggehøyde på 25 meter. Tilbygget som er planlagt langs Hundervegen kan bygges med en kotehøyde 216 moh. Dette vil utgjøre en fasade på 21 meter. Det legges opp til aktive fasader mot Hundervegen. Aktive fasader tilsvarer glassfasade og evt. inngang fra Hundervegen.

- Landskap og tilpassing

Arealet som inngår i planprosessen heller noe mot vest, men fremstår som flattlendt. Fra øst til vest heller planområdet jevnt totalt 5 høydemeter.

Det er ingen landskapselementer/terrengformasjoner som skiller seg ut. Skogsområde over morenedekke. Opsjonsavtalen har åpnet for reguleringsarbeid som skal legge til rette for en stor flerbrukshall. Dette vil nødvendigvis bli et volum som skiller seg ut i landskapet.

- Overvann

Det er utarbeidet en overvannsplan. Høy andel tette flater vil gjøre at overvann må håndteres via sluk og lukkede system under bakken. Noe overvann mot sør kan renne ut på terreng med permeable dekker. På grunn av viktig infrastruktur vest for planområdet (E6), er det viktig med kontroll på overvann ved større intensiteter. Det anbefales derfor å ha overvannsledning mot Lågen, fremfor dyre fordrøyningsanlegg for de minste intensitetene da det uansett er helt nødvendig å lede vann vekk i de større intensitetene.

- ROS

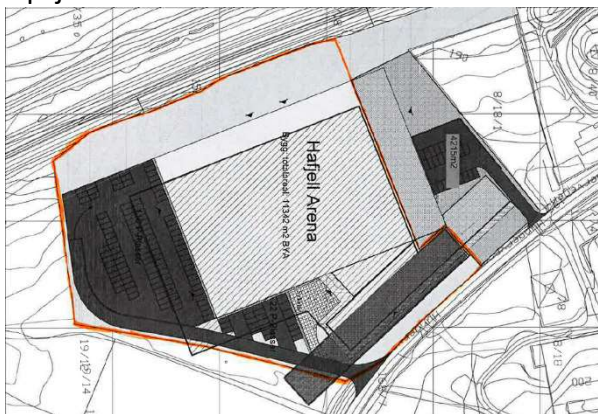
Det er gjennomført en ROS-analyse. Det er ikke behov for ytterligere tiltak enn det som er gjort av tilpasninger mht. adkomst og myke trafikanter. Områdestabilitet er utredet i eget notat. Det er ikke behov for tiltak for å sikre stabiliteten i området.

- Klima og miljø

Forslagsstiller jobber med ulike løsninger for innovative energi- og klimaløsninger. Disse er beskrevet i planbeskrivelsen. Det er inntatt bestemmelser om energibruk og tekniske løsninger i planbestemmelsene.

**Kommunedirektørens vurdering:**

Når man legger til rette for nytt planarbeid, vil føringer fra overordnede planer og gjeldende reguleringsplaner angi rammer for planarbeidet til en viss grad. Ny plan går foran eldre plan ved vesentlig motstrid. Kommunedelplan fra 2007 overstyres dermed av områdeplan for Øyer sentrum i dette tilfellet. Til dette konkrete planarbeidet ligger det også en politisk vedtatt opsjonsavtale til grunn. Denne åpner for at det kan bygges store bygg i et sammenhengende volum. Denne føringen vil utfordre områdeplanens arealformål «park», samt byggehøyder og volumer.

**Opsjonsavtaler for området:**

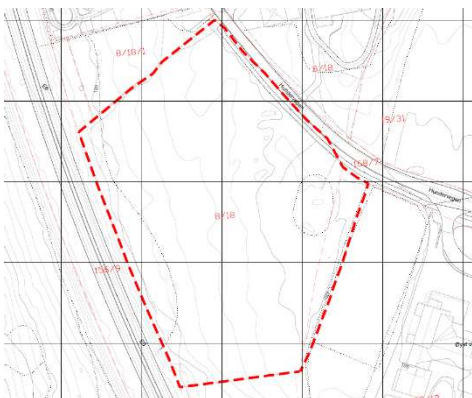
Øyer kommune inngikk 4.11.2021 en opsjonsavtale med Hafjell Arena AS. I avtalen henvises det til en «oransje ramme» for arealet som avtalen relateres seg til.

Planforslaget som ble innlevert i januar 2023 strakk seg ut over «oransje ramme», og åpnet for en utnyttelsesgrad som medføre mulighet for å realisere en større bygningsmasse enn hva som er angitt i opsjonsavtalen fra november 2021. Ut over

disse to forhold fant kommunedirektøren at planforslaget i stor grad svarte på krav og forventninger fremsatt i opsjonsavtalen.

Planforslaget ble fremmet til 1. gangs behandling i mars 2023. PMU fattet da vedtak om å sende planforslaget tilbake til kommunedirektøren med henstilling om at det ble levert et planforslag i tråd med inngått opsjonsavtale.

I dialog med forslagsstiller ble det klart at det var ønskelig med en anmodning om større areal framfor å beskjære prosjektet for å innpasse dette i «orange ramme».



Kommunestyret behandlet 25.5.2023, i sak 63/23, anmodningen om større areal, og vedtok å endre opsjonsavtalens arealutbredelse. Utbredelsen vises med rød ramme i bildet til venstre.

I opsjonsavtalen fremkommer at det må foreligge en utomhusplan og det legges vekt på at området gis en grønn ramme. Parkeringsarealer på bakkenivå skal holde til et minimum.

I avtalen trekkes det frem at opsjonshaver må være forberedt på å finne erstatningsareal for pumtrack og opparbeide denne for egen regning. Videre kan det bli stilt krav om opparbeidelse av stitrasé på arealet som ønskes kjøpt, som binder sammen Hundervegen og

Aronsvekjølla. Det skal være en rundløype som bindes sammen med gangvegen langs Hundervegen.

Kommunedirektøren finner at medvirkningen gjennom varsel om oppstart er dokumentert og svart ut. Alle innspill er beskrevet og kommentert.

Plankartet:

For å imøtekomme krav i opsjonsavtalen har kommunedirektøren framsatt krav om sammenhengende turveg i ytterkant av planområdet med utgangspunkt i Hundervegen. Kommunedirektøren skulle gjerne sett at det var plass til sti med bark- eller grusdekke av god bredde med en grønn vegetasjonsbuffer både mot E6 og Hafjell Arena, men på grunn av arenaens plassbehov har dette blitt vanskelig. Kommunedirektøren finner at valgt løsning må aksepteres, da det ansees som viktigere med «rundløype» enn «grønn ramme». På grunn av plassmangel aksepteres fortau som en del av løsningen mot Øyer ungdomsskole.

For å få en «grønn ramme» for området, når det ikke er plass til vegetasjonssoner, vil utomhusplan med grønt fokus være et viktig virkemiddel for å skape noen grønne celler som tilfører området visuell kvalitet.

For å hindre baller fra fotballbane på ØUS inn på området til Hafjell Arena er det nødvendig med et ballnett. Uavhengig av plansaken, må det avklares hvem som har ansvar for vedlikehold av dette ballnettet. Slike ballnett har en tendens til å være utsatt for hærverk. Kommunedirektøren finner ikke at det er andre måter å løse ballhindring på, enn via nettløsning.

Planbestemmelsene:

Kommunedirektøren har hatt en god dialog med konsulent om kommunedirektørens forslag til endringer av bestemmelser. Disse er akseptert og inntatt fra konsulent. Etter PMU-møtet i mars har forslagsstiller korrigert sine forslag til bestemmelser for at disse skal ivareta ønsker fra PMU. Disse fremgår av forslag til innstilling fra kommunedirektøren.

Normalt foreslår kommunedirektøren i tillegg rekkefølgebestemmelse som følger opp utbyggingsprogrammet. I oppstartmøte for planarbeidet ble det varslet behov for utbyggingsavtale. I KST-sak 2/23 ble samtlige utbyggingsavtaler som tidligere er vedtatt i Øyer kommune endret for å ikke rettes mot et spesifikt trafikkrelatert tiltak i utbyggingsprogrammet, men heller rettes mot et generelt bidrag. Det foreslås følgende tekst inntatt som rekkefølgebestemmelse før utleggelse til offentlig ettersyn i tråd med de endrede avtalene:

*«Før utbygging av byggeområdene innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafiksikkerhetstiltak gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringen» iht. vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør».*

*Vilkåret kan løses gjennom en utbyggingsavtale.»* Plan- og bygningslovens

rekkefølgebestemmelser åpner for at et gitt tiltak (her: tiltak opplistet i utbyggingsprogrammet) kan sikres at blir gjennomført før en utbygging kan starte. Dette kan da sikres ved inngåelse av utbyggingsavtale.

I planbeskrivelsen fremsettes det behov, uavhengig av planforslaget, om passasjer-repos med kantstein for busslomme ca. 40 m øst for reguleringsplanens nordøstre hjørne. I dag er det for nordgående trafikk en liten utposning av vegarealet med avmerket busslomme. For sørgående trafikk sammenfaller dette med innkjøring til ØUS, og er ikke merket med busslomme. Kommunedirektøren finner at det trolig vil oppstå et behov for kollektivtransportstopp ved Hafjell Arena, dersom det daglig skal være treningscenter/hallidrett/e-sport trening etc. i arenaen.

For å vurdere om det er tilstrekkelig trafiksikkerhet, spesielt for myke trafikanter, kunne det vært gjennomført en trafikkinspeksjon (jf. SVV Håndbok V720) på strekningen Solvang skole til Hafjell skianlegg, inkludert krysset med Gamlevegen og ØUS. Dette er opp til vegeier å vurdere. En slik inspeksjon kunne evt. avdekt om det er behov for tiltak som ikke er beskrevet i forslagsstillers trafikkanalyse, som hovedsakelig har vurdert økning i trafikk og sikre fotgjengeroverganger. Det kan være ytterligere tiltak som burde vært gjennomført. Høringsperioden vil kunne avdekke et slikt behov. Både vegeier og Statens vegvesen vil kunne gi gode innspill på dette.

Regionale myndigheter har vektlagt at området er definert som svært viktig friluftsområde. Solvang FAU støtter opp om dette. Likevel er det i både KDP og områdeplanen for Øyer sentrum avsatt/regulert til noe som ikke fremme friluftinteresser. Barn- og unges interesser i planarbeid er viktig. I fremlagte planforslag er det innregulert et nytt område for anleggelse av pumptrack. Videre er kommunedirektøren kjent med at utbygger har forpliktet seg til å omarbeide en tidligere «moped-opplæringsflate» til en basketbane inne på skoleområdet. Sammen med opprettholdelse av stisystem for å komme seg til Aronsvekjølla, finner kommunedirektøren at planforslaget i tilstrekkelig grad ivaretar barn og unges interesser.

#### ROS-analyse

Løvlies Georåd har i notat, datert 2.1.2023, redegjort for områdestabilitet i området. Selv om planområdet ligger under det NVE definerer som marin grense, er det ikke funnet leiravsetninger/marine avsetninger som kan indikere ustabile grunnforhold.

ROS-analysen har ikke konkludert med at det er nødvendig med tiltak for å bedre trafiksikkerhet, jf. pkt.34-36 i ROS-analysen. Kommunedirektøren er enig i at selve tiltaket, Hafjell Arena, ikke nødvendigvis utløser tiltak, men ser at også Rambøll påpeker uheldige utforminger av trafikksystemet ved ØUS. Det pekes på gangfelt i krysset Hundervegen/Gamlevegen kombinert med adkomst til ØUS. I tillegg burde det vært opparbeidet passasjer-repos ved ØUS i begge retninger. Dette kan løses uten endring av planmaterialene, men dersom det ansees som nødvendig for gjennomføring av tiltaket, kan det før sluttbehandling inntas rekkefølgebestemmelser som sikre dette.

#### Overvann

Planområdet vil i all hovedsak fremstå som en tett flate når det kommer til overvannshåndtering, og løsninger med sluk vil være helt nødvendig for å håndtere overvann. Dette medfører at overvannshåndtering hovedsakelig løses under bakken. Notatet om overvann foreslår underjordisk fordrøyning med overløp til Lågen. Kommunedirektøren finner dette fornuftig, da avstanden til Lågen er liten og at det er viktig at E6 sikres mot overvann fra planområdet.

**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Øyer kommune å legge reguleringsplan for Hafjell Arena, med plankart datert 7.3.2023 og reguleringsbestemmelser, sist revidert 8.3.2023, ut til offentlig ettersyn i 6 uker med kommunedirektørens forslag til endringer:

- Pkt. 3.2 korrigeres slik at det skal opparbeides minimum 50 p-plasser for bil, men maksimum 90 p-plasser for bil innenfor planområdet.
- Pkt. 4.2.2 – tillegg: *Forretning skal begrenses til 100 m<sup>2</sup> BRA gulvflate pr. enhet.*
- Pkt. 7.3 - tillegg: *Før utbygging av byggeområdene innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafiksikkerhetstiltak gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringen» iht. vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør». Vilkåret kan løses gjennom en utbyggingsavtale.*

Åsmund Sandvik  
Kommunedirektør

Anita Lerfald Vedum

**Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 06.06.2023 sak 47/23**

**Behandling:**

Administrasjonen gjorde oppmerksom på at regionale myndigheter har bedt om 4 uker ekstra høringsfrist i sommer.

*Kommunedirektørens forslag til vedtak ble vedtatt med 2 stemmer (Sp) mot 1 stemme (Ap).*

**Vedtak:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Øyer kommune å legge reguleringsplan for Hafjell Arena, med plankart datert 7.3.2023 og reguleringsbestemmelser, sist revidert 8.3.2023, ut til offentlig ettersyn i 6 uker med kommunedirektørens forslag til endringer:

- Pkt. 3.2 korrigeres slik at det skal opparbeides minimum 50 p-plasser for bil, men maksimum 90 p-plasser for bil innenfor planområdet.
- Pkt. 4.2.2 – tillegg: *Forretning skal begrenses til 100 m<sup>2</sup> BRA gulvflate pr. enhet.*
- Pkt. 7.3 - tillegg: *Før utbygging av byggeområdene innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafiksikkerhetstiltak gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringen» iht. vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør». Vilkåret kan løses gjennom en utbyggingsavtale.*