

Forslagsstiller og oppdragsgiver
Hafjell Arena AS

Rapporttype
Reguleringsplan - Planbeskrivelse

Dato
07.03.2023

REGULERINGSPLAN FOR HAFJELL ARENA

I ØYER KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE



Dokumentinformasjon Structor:

Utarbeidet av:	Structor Lillehammer AS Fåberggata 116 2615 Lillehammer				
Oppdragsnr:	21080				
Dokument nr.:	0				
Bane/Filnavn:	O:\21080 Hafjell Arena\4-Prod\41-Dok\2 - Plandokumenter\Hafjell Arena - planbeskrivelse v.1.1.2.docx				
Revisjon	0.3	1.0	1.1	1.2	
Dato	13.10.2022	14.12.2022	02.01.2023	07.03.2023	
Utarbeidet av	SF	SF	SF	SF	
Godkjent av		TCH	TCH	TCH	
Beskrivelse	Til kommunens administrasjon	Rev. etter kommunens tbm. til 1. gbh.	Endret tekst om ROS-analyse etter gj.ført vurdering av områdestabilitet.	Revideringer etter kommunens tbm. til 1. gbh.	

INNHOOLD

1	BAKGRUNN	4
2	PLANPROSESSEN	5
2.1	Planprosess.....	5
2.2	Vurdering av konsekvensutredning	5
2.3	Medvirkning	5
2.4	Innkommne merknader ved varsling av planoppstart	6
3	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	13
3.1	Forutsetninger for planarbeidet.....	13
3.2	Overordnede planer	13
3.2.1	Kommunedelplan	13
3.3	Gjeldende reguleringsplaner.....	14
3.3.1	Relevante utdrag fra bestemmelser for Områdeplan Øyer sentrum.....	15
3.4	Utvidelse av planområdet	16
4	PLANOMRÅDET I DAG	17
4.1	Beliggenhet og avgrensning	17
4.2	Eksisterende situasjon.....	18
4.3	Historisk utvikling - ortofoto.....	22
4.4	Eiendomsforhold.....	22
4.5	Støy.....	23
5	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	24
5.1	Arealformål og arealtabell	24
5.2	Bebyggelse og anlegg.....	24
5.2.1	Nærmiljøanlegg – pumptrack-bane	24
5.2.2	Kombinert bebyggelsesformål KBA.....	25
5.2.3	Illustrasjonsprosjekt.....	25
5.2.4	Teknisk infrastruktur	26
5.2.5	Byggegrenser og høydebestemmelser	26
5.2.6	Utnyttelse.....	27
5.2.7	Utforming	27
5.3	Trafikk.....	27
5.3.1	Adkomst.....	27
5.3.2	Parkering.....	27
5.4	VA- og overvannshåndtering	28
5.4.1	VA	28
5.4.2	Overvannshåndtering	28
6	VIRKNINGER AV PLANEN	29
6.1	Avvik fra eksisterende reguleringsplan.....	29
6.2	Landskap.....	29
6.3	Kulturminner og kulturmiljø	29
6.4	Støy.....	29
6.4.1	Støygenerering.....	29
6.4.2	Støypåvirkning	30
6.5	Masser	30
6.6	Naturmangfold	30
6.7	Friluftsliv	31
6.8	Forurensing av vann og grunn	31
6.8.1	Eksisterende situasjon.....	31
6.8.2	Mulige virkninger	31
6.9	Energi	32
6.9.1	Solcelleanlegg	32
6.10	Håndtering av overvann	33
6.11	Transport og trafikk	33
6.11.1	Virkninger.....	33
6.11.2	Forhold til byggegrenser mot eksisterende vegger	34
6.11.3	Busstopp	34
6.12	Barn og unges interesser	35
6.13	Samfunnssikkerhet og beredskap	35
6.14	Digitalt kompetansesenter – forslagsstillers vurdering	35
6.15	Forhold til opsjonsavtale	36

1 Bakgrunn

Forslagsstiller er Hafjell Arena AS

Veidekke har utarbeidet grunnlagstegninger.

Arkitekt er Jānis Kronbergs, Architect tehnician, Janis Kronbergs Ltd.

Planrådgiver er Structor Lillehammer AS.

Hafjell Arena AS ønsker å legge til rette for etablering av arena og næringsbygg for utvikling av tomt mellom Øyer ungdomsskole og Lilleputthammer.

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

Det foreligger en opsjonsavtale mellom Øyer kommune og Hafjell Arena AS om kjøp/leie av aktuell tomt.

Planområdet i Øyer kommune mellom Lilleputthammer, Øyer ungdomsskole og E6. Dette blir en ny «frimerkeplan» som erstatter eksisterende områdereguleringsplan for dette aktuelle planområdet.

2 Planprosessen

2.1 Planprosess

Oppstartsmøte med Øyer kommune ble gjennomført den 23.02.2022. Her ble det konkludert med at aktuelle hovedformål vil være i henhold til gjeldende reguleringsplan. Kommunen anbefalte oppstart av planarbeidet. Forslagsstiller ble gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vann og avløp som har betydning for tiltaket.

På bakgrunn av dette ble det foretatt varsling av planoppstart 23.05.2022.

Etter varsling kom det inn sju merknader. Innholdet i disse er oppsummert i kapittel under, med beskrivelse av hvordan planen hensyntar dem.

Følgende planprosess er antatt:

P.nr	Prosess	Dato (ferdig)
1	Planinitiativ sendes til Øyer kommune	15.02.22
2	Oppstartsmøte med Øyer kommune	23.02.22
3	Varsling av oppstart av planarbeidet	23.05.-26.06.22
4	Vurdering og kommentarer av innkomne merknader etter varsling	August 2022
6	Utarbeidelse av planmateriale	August – nov 2022
7	Oversendelse utkast planmateriale oversendes Øyer kommune	13.10.2022
8	Tilbakemelding fra Øyer kommune/saksbehandler. Møte med administrasjonen	November 2022
9	Revideringer/arbeid med komplett planforslag med vedlegg	Nov. – des. 2022
10	Innsendelse planforslag til Øyer kommune for behandling i planutvalget	Desember 2022
11	1. gangs behandling	21. mars 2023
12	Offentlig ettersyn / høringsperiode (6 uker)	Avklares
13	Merknadsbehandling/eventuelle justeringer av planforslaget	Avklares
14	2. gangs behandling i utvalg for plan og teknisk	Avklares
15	Sluttbehandling og endelig vedtak i kommunestyret	Avklares

2.2 Vurdering av konsekvensutredning

Jf. referat fra oppstartsmøte med Øyer kommune stilles ikke krav om konsekvensutredning for planarbeidet.

Forholdene og virkningene av relevante tema er omtalt og redegjort for i denne planbeskrivelsen.

2.3 Medvirkning

I henhold til plan- og bygningsloven § 5.1 skal det legges til rette for medvirkning.

Berørte naboer, grunneiere og aktuelle høringsparter ble tilskrevet om planforslaget ved varsling av oppstart og vil bli tilskrevet ved utlegging til offentlig ettersyn. Det har vært dialog med aktuelle aktører, blant annet knyttet til plassering av pump-trackbane. Det har vært befaring/møte med rektor ved ungdomsskolen. Det foregår omfattende arbeid med byggets funksjon og innhold, bla. gjennom workshoper og interesseanalyser.

2.4 Innkomne merknader ved varsling av planoppstart

Frist for uttalelser i forbindelse med varsel om planoppstart var 26.06.2022. I varslingsperioden kom det sju merknader, derav fem fra offentlige myndigheter. Innholdet i disse er oppsummert under, med kommentarer fra forslagsstiller.

Merknad nr / fra:	1 / Statsforvalteren i Innlandet
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Reguleringsplanen må sikre en god arealutnytting, og bidra til god stedsutvikling, jf. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	Tas til orientering
2. Viser til at planområdet er registrert som svært viktig friluftsområde (ungdomsskoleskogen) i kommunens kartlegging og verdsetting av friluftsområder. Minnes om at ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, friareal eller uteområder til skoler som brukes eller er egnet for lek, skal det iht. punkt 5 d i Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (RPR BU), gjøres en vurdering av bruken av de eksisterende leke- og oppholdsarealene og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.	Det er avklart at pump-trackbane skal erstattes. Det registrerte nærturterrenget ligger på areal avsatt til bebyggelsesformål. Det reguleres erstatningsareal for pump-track-bane. Gangforbindelse langs yttergrensen av tomten ivaretas med eget formål.
3. Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av risiko- og sårbarhetsanalyse, jfr. plan- og bygningsloven §§ 3-1 pkt. h og 4-3.	ROS-analyse utarbeidet.
4. Kommunen må sikre at planområdet er tilstrekkelig sikret mot fare eller vesentlig ulempe, og at tiltak ikke fører til fare eller vesentlig ulempe for grunn, jfr. plan- og bygningsloven § 28-1. Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Dette er nærmere forklart i veiledere og i de fylkesvise klimaprofilene som er utarbeidet, jf. pkt. 4.3 i Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning . Det vises til egen veileder Hvordan ta hensyn til klimaendringer i plan (Miljødirektoratet)	Tas til orientering. Planretningslinje og veileder vil bli fulgt opp i planarbeidet. Overvannsplan utarbeides.
5. Medvirkning i planprosessen, jf. § 5-1 i plan- og bygningsloven	Tas til orientering.
6. Universell utforming av uteareal og bygninger, jf. §1-1 i plan- og bygningsloven	Tas til orientering. Universell utforming følger av TEK17.
7. Kartlegging av og sikring mot støy, jf. retningslinje T-1442/2021	Tiltakene i seg selv er ikke støygenererende. Vurderinger etter T-1442/2021 er beskrevet i planbeskrivelsen
8. Vurdering av luftkvalitet og behov for avbøtende tiltak, jf. retningslinje T-1520	Tas til orientering. Det er ikke kjente utfordringer med luftkvalitet.
Merknad nr / fra:	2 / Innlandet fylkeskommune
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Fylkeskommunen forventer at utvikling av området ses i sammenheng med ønsket utvikling av Øyer sentrum. Planlagte formål er i	Tas til orientering. Det planlegges for flerbruk der både private og offentlige interesser (eks. skole/idrettsfunksjoner) kan ivaretas.

<p>hovedsak utadrettet virksomhet. Reguleringsplanen må sikre en god arealutnytting, og bidra til god stedsutvikling, jf. de statlige planretningslinjene.</p>	
<p>2. Det vises til at i henhold til pkt. 5 i Rikspolitisk retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (av 1989) skal arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, noe som er svært aktuelt i denne planen. Det skal planlegges for gode bomiljøer, gode oppvekst og levekår og loven stiller krav til private, så vel som offentlige forslagsstillere, om å sikre medvirkning fra barn og unge. Barn og unges interesser vil i denne sammenhengen først og fremst være koblet til trygg ferdsel for fotgjengere internt i planområdet, gode koblinger ut mot gang- og sykkelfelt og bevaring av eventuelle områder som brukes til lek og opphold i dag. Videre må areal for opparbeidelse av uterom, lekeplasser og møteplasser, prioriteres og sikres kvaliteter som sol, lys, beplantning mm</p>	<p>Tas til orientering. Bevegelseslinjer og trafikkmønster vil være fokus i planarbeidet.</p>
<p>3. Fylkeskommunen viser videre til friluftsløven § 22 som beskriver at fylkeskommunen skal arbeide for å fremme friluftsløvsformål innen sitt område, og har ansvar for å ivareta de allmenne friluftsløvsinteressene i forbindelse med planarbeid og i enkeltsaker. Planområdet er kartlagt og verdsatt som et svært viktig friluftsløvsområde. Ungdomsskoleskogen er et nærturterreng som brukes aktivt av skolen og barn i nærområdet, området har blant annet en merket tursti og et sykkelanlegg</p>	<p>Tas til orientering. Planområdet er hovedsakelig avsatt til bebyggelsesformål i overordnede planer. Sykkelanlegget skal få alternativ plassering. Turstiens funksjon opprettholdes som forbindelseslinje rundt tomta.</p>
<p>4. Fylkeskommunen minner om at ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområder som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning jfr. kommunal- og moderniseringsdepartementets Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Dette gjelder også ved regulering. Kravet om erstatningsarealer har til hensikt å forhindre at lekearealer betraktes som reservearealer for utbyggingsformål. Kravet om fullverdig erstatning er ikke ensbetydende med lik arealstørrelse, men tar utgangspunkt i arealets nytteverdi for lek og opphold. Rekreasjonsverdien i planområdet knytter seg i hovedsak til Ungdomsskoleskogen og planforslaget må legge gode rammer for stedsutvikling og kvaliteter i uteområdene til erstatning for eventuelt tapt friområde, arealene skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidning av uteområdene må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.</p>	<p>Tas til orientering. Det registrerte nærturterreng ligger på areal avsatt til bebyggelsesformål og eventuell erstatning av arealer burde således vært avklart da overordnet plan ble utarbeidet. Avbøtende tiltak er beskrevet i planen.</p>

<p>Det må gjøres en kartlegging av dagens bruk av området og resultatet må synliggjøres og følge plansaken videre. Tiltaket skal utformes med gode overganger til eksisterende bebyggelse, veier og terreng.</p>	
<p>5. Fylkeskommunen viser til at alle reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming, både for bebyggelse og for uteområder. Gode bestemmelser for universell utforming av uteområder, som gangstier, lekeområder og parkeringsplasser, i tilknytningen til bygninger og hovedinnganger er viktig å synliggjøre tidlig i prosessen for å tilrettelegge best mulig for flest mulig. Viser til KPA, plan- og bygningsloven § 11-9, nr. 5 og TEK 17 kap. 8 og universell utforming av uteareal og bygninger, jf. §1-1 i plan- og bygningsloven.</p>	<p>Krav til universell utforming er hensyntatt gjennom TEK17. Planmaterialet viser bevegelseslinjer for myke trafikanter.</p>
<p>6. Fylkeskommunen forutsetter at støyberegninger og støyvurderinger utføres og at eventuelle nødvendige støydempende tiltak innarbeides i forslaget til planbestemmelser og inntegnes på forslaget til plankart. Viser til gjeldene forskrifter og støyretningslinjen T-1442/2021.</p>	<p>Støyvurderinger er ikke nødvendig etter T-1442/2021. Funksjonene vil ikke være støyfølsomme.</p>
<p>7. Fylkeskommunen oppfordrer i det videre planarbeidet til å utforme bestemmelser som sikrer klimahensyn. Klimatilpasning er en del av helhetlig samfunnsutvikling hvor planlegging, arealdisponering og øvrig virksomhet setter natur og samfunn i stand til å begrense eller unngå ulemper og dra nytte av fordeler av klima. Klimapåslag i den aktuelle regionen må påregnes ved vurdering av særlig løsninger for overvannshåndtering og plassering av bygg, infrastruktur og installasjoner.</p>	<p>Overvannsplan-, notat -og bestemmelser er utarbeidet.</p>
<p>8. Fylkeskommunen minner om at det i pbl § 5-1 nå er lagt større vekt på aktiv medvirkning i planprosesser. Det forventes at planbeskrivelsen gjør rede for medvirkningsopplegget og hvordan man har lagt til rette for medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging for å kunne delta.</p>	<p>Tas til orientering. Det har vært kommunikasjon med sentrale personer i skolen og kommunen, samt kommuneadministrasjon for å ivareta viktige tema i utformingen. Forhold for myke trafikanter er spesielt ivaretatt.</p>
<p>9. Fylkeskommunen gjør oppmerksom på varslingsplikt ved funn av kulturminner og ønsker bestemmelse knyttet til dette i planforslaget.</p>	<p>Den generelle varslingsplikten følger av Kulturminneloven (1978). Bestemmelser kan likevel innarbeides.</p>
<p>10. Fylkeskommunen forutsetter at det gjennom planarbeidet gjøres tilstrekkelige trafikale og trafiksikkerhetsmessige vurderinger, og at nødvendige tiltak tas inn i reguleringsplanen som rekkefølgekrav. Samferdselsavdelingen i Innlandet fylkeskommune skal ha byggeplaner for tiltak som berører fylkesveg oversendt i god tid før gjennomføring, og tiltak skal avklares med fylkeskommunen før igangsetting. Dette</p>	<p>Trafikale konsekvenser vurderes i planarbeidet. Godkjenning av byggeplan for tiltak som berører fylkesveg vil uansett gjelde selv om det ikke står i bestemmelser.</p>

bør tas inn i reguleringsplanen som en bestemmelse.	
11. Byggegrensene skal ivareta trafiksikkerheten, vedlikehold og drift av vegnettet, arealbehov ved en eventuell utvidelse av vegen, og miljøet på eiendommene langs vegen. Regulert byggegrense i områdeplanen er 15 meter fra vegens midt. Generell byggegrense langs lokale samleveger er 20 meter. Avklaring av byggegrenser mot FV2522 må sees i sammenheng med eksisterende bebyggelse og reguleringsplaner i området. Byggegrense må fremgå av plankartet.	Byggegrense fra fylkesvegen reguleres planforslaget. Byggegrense inngår i plankartet og er begrunnet i planbeskrivelsen.

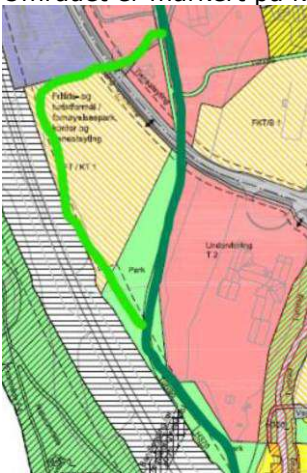
Merknad nr / fra:	3 / NVE
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<p>1. Det skal beskrives strategi for overvannshåndtering og hvordan dette sikres i kart og bestemmelser.</p> <p>NVE beskriver at det er mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire innenfor planområdet. Plandokumentene må vise at utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, jmfør byggeteknisk forskrift § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kravet til sikkerhet er også knyttet til mulighet for at planlagte tiltak ligger i utløpsområde for skred. Arealer med utilstrekkelig sikkerhet må vises som hensynssoner og gis tilhørende bestemmelser som gir krav om nødvendig sikring. Dersom konsulent gjennom nye grunnundersøkelser får ytterligere kunnskap om eksisterende eller nye faresoner for kvikkleireskred, må dette meldes inn til NVE. Reguleringsplanen må vise hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.</p>	<p>Overvannsvurderinger følger planforslaget ved offentlig ettersyn.</p> <p>Tilstrekkelig sikkerhet mot skred er vurdert i ROS-analyse. Det er gjennomført vurdering av områdestabilitet. Notatet er vedlagt planforslaget.</p>

Merknad nr / fra:	4 / Statens vegvesen
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<p>1. Det bør utføres en enkel trafikkanalyse der følgende problemstillinger utredes og beskrives, ev. at dette innarbeides i planbeskrivelsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trafikkmengde – hvor mye trafikk genererer tiltaket - Hvordan det tilrettelegges for gående, syklende og kollektivreisende - Trafiksikkerhet innenfor området - Trafiksikkerhetsutfordringer knyttet til områdene rundt, med særlig fokus på skolevei og kryssingspunkt på fv. 2522 - Kapasitet på vegnettet og i kryss som følge av tiltaket <p>Vegvesenet viser til at for å oppnå en god</p>	Trafikkanalyse er vedlagt planforslaget.

planprosess kan det være det en fordel å få presentert trafikkanalysen/vurderingene av de trafikale konsekvensene før de får planforslaget på høring. Eventuelle rekkefølgekrav må innarbeides i planforslaget.	
2. Regulert byggegrense langs E6 på 35 m iht. Områdeplan for Øyer Sentrum (2013) må opprettholdes og vises på plankartet. Det anbefales ellers at Håndbok N100 Veg- og gateutforming legges til grunn for utforming av kryss/avkjørsler, kryssingspunkt ol.	Regulert byggegrense i områdeplanen er mindre enn 35 meter (ca. 32 meter). Det foreslås byggegrense på 30m. Sikkerhetsavstand etter gjeldende krav er 12,5m. Vegbanen på E6 ligger vesentlig lavere enn planlagt bebyggelse, adskilt med skråning.

Merknad nr / fra:	5 / Nye veier
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Beskriver at det må i forbindelse med planarbeidet utarbeides støyberegninger for framskrevne trafikkmengder. Fremskrevet støysituasjon må ligge til grunn for et evt. planforslag.	Det er ikke nødvendig å gjøre støyberegninger. Krav til støyforhold innendørs og på uteoppholdsareal finnes i byggteknisk forskrift og er overflødig som bestemmelser til arealplan.
2. Regulert byggegrense på 35 meter i gjeldende regulering Områdeplan for Øyer sentrum (2013), anbefales som et minimum, opprettholdt	Regulert byggegrense i områdeplanen er mindre enn 35 meter (ca. 32 meter). Det foreslås byggegrense på 30m. Sikkerhetsavstand etter gjeldende krav er 12,5m. Vegbanen på E6 ligger vesentlig lavere enn planlagt bebyggelse.

Merknad nr / fra:	6 / FAU Solvang skole
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. Viser til at det i Øyer i dag er få grøntområder og uteområder dedikert til barn og unge som ikke driver med fotball eller ski, og at pump-track banen er en av disse. FAU mener det er et tap at denne blir borte og begrunner at det er viktig med lavterskeltilbud. FAU mener denne må erstattes.	Det er utarbeidet alternativ plassering for pump-trackbane i samarbeid med kommunen.
2. FAU beskriver grøntområdet som planlegges bebygd til å være et område som benyttes både i undervisningssammenheng og på fritiden av Øyers befolkning, og mener det er uheldig at dette blir borte.	Arealene er i overordnet områdereguleringsplan hovedsakelig avsatt til bebyggelsesformål, og dermed tidligere avklart politisk.
3. FAU tar det som selvfølge at skolene vil få mulighet til å benytte seg av tilbudene i Hafjell arena, og ha prioritet foran andre aktører. Det vises til at Lillehammer har problemer med dette knyttet til Håkons hall.	Kombinert reguleringsformål vil gi mulighet for mange bruksområder. Driftsforhold og prioritet for ulike aktører er ikke forhold som belyses i reguleringsplan.
4. En utvidelse av Øyer ungdomsskole vil nå være vanskelig på gjeldende område om Hafjell arena blir bygget i henhold til planene. Dette mener FAU er uheldig. Det beskrives at området er regulert som offentlig område. Pump tracken, skogsstiene og grøntområdet er befolkningen i Øyer kommune sitt. FAU ber om at det ved en omregulering av dette området og ved en evt. bygging av Hafjell arena vil Øyers barn og ungdoms beste interesse tas hensyn til.	Arealbruk av området er avklart i overordnet plan. Det er ikke regulert undervisningsformål. Erstatning for pump-trackbane er avklart og regulert i planforslaget. Det tilrettelegges for at gangtrase rundt tomtene ivaretas med regulert formål på plankartet.

Merknad nr / fra:	7 / FAU Øyer ungdomsskole
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<p>1. Mener det er viktig at det i planarbeidet blir vurdert konsekvenser for ungdomsskolen og at eventuelle uheldige konsekvenser blir tatt hensyn til i planforslaget og reparert.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>2. FAU viser til plangrep i gjeldende områdeplan - en gangveg forbi Solvang, som fortsetter inn på eiendommen som nå skal reguleres. I eiendommens sørøstre del er det regulert inn «park» og det er vist videre gangforbindelse som også knyttes sammen med det statlige sikrede friluftsområdet langs Lågen, vest for E6. Det forutsettes at denne grønne korridoren videreføres i planforslaget med arealformål som skjærmer mot inngrep/nedbygging. Videre er FAU av den forventning at det i den grønne korridoren opprettes en vegetasjonsskjerm som skiller skolens fotballbane fra bygningen til Hafjell Arena og deres parkeringsareal. Denne kan også brukes til å fange baller på avveie. FAU viser til at det i dag er det en «joggerunde» som starter ved Lilleputthammer og går langs E6 i skogsarealet. Det forutsettes at en slik joggetrase videreføres (se lysgrønn strek) og kobles inn på den mørkegrønne korridoren som kommer fra Solvang. Det er fint om traseen blir barkeløype. Denne er i dagens områdeplan ikke vist med grønt formål, men er eksisterende trase som må tas hensyn til. Området er markert på kart:</p> 	<p>Tas til orientering. Det etableres fortausareal langs fotballbanen som videre forbindelse til Lågen og ny plassering av pumptrack. Det planlegges også ferdselsareal for myke trafikanter rundt bygget. Dermed er joggerunden ivaretatt. Ballnett mellom fotballbane og ny bebyggelse/anlegg etableres ved utbygging.</p>
<p>3. Ønsker at det settes byggegrense også mot ungdomsskolen og at det fremgår hva som kan plasseres utenfor byggegrensen. FAU ønsker bygningsvolumer vist i 3D i planmaterialet og at sol/skyggevirkning på ungdomsskolens eiendom fremgår.</p>	<p>Det vil settes byggegrense for ny bebyggelse i alle retninger. 3D-illustrasjoner med sol/skyggevirkninger følger planforslaget.</p>
<p>4. FAU mener det må tilrettelegges for miljøvennlige reisemetoder. Det må i planforslaget inntas busslomme i sørgående retning, da det ikke kan forventes at sørgående busser kan bruke innkjøring til ungdomsskolen for busstopp. Skolebusser bruker skolens</p>	<p>Hensyn til kollektivtransport er beskrevet i planbeskrivelsen.</p>

parkeringsplass, det er ikke ønskelig at det blir busstopp i nordvestre innkjøring på ungdomsskolen.	
5. Pumptracken er viktig for ungdomsskolen, og den må re-plasseres slik at skolen kan benytte denne. Det er ikke nødvendigvis behov for å plassere den på skolens eiendom, men i en trafiksikker og kort avstand fra skolen.	Det er funnet ny plassering av pump-trackbane som er regulert på plankartet med krav til opparbeidelse.
6. FAU ved Øyer ungdomsskole er bekymret over evt. trafikale konsekvenser av store arrangementer. Det bes om at trafikale konsekvenser av planforslaget utredes, både ÅDT, men også andel tunge/lange lastebiler.	Trafikale konsekvenser er beskrevet i planforslaget og tilhørende trafikkanalyse.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Forutsetninger for planarbeidet

Relevante statlige planretningslinjer (rikspolitiske retningslinjer):

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

Andre relevante retningslinjer/veiledere:

- Behandling av luftkvalitet i planlegging
- Behandling av støy i arealplanlegging
- Flaum- og skredfare i arealplanar

Relevante lokale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:

- Kommunale vedtekter
- Utbyggingsprogram for Øyer sør

3.2 Overordnede planer

3.2.1 Kommunedelplan

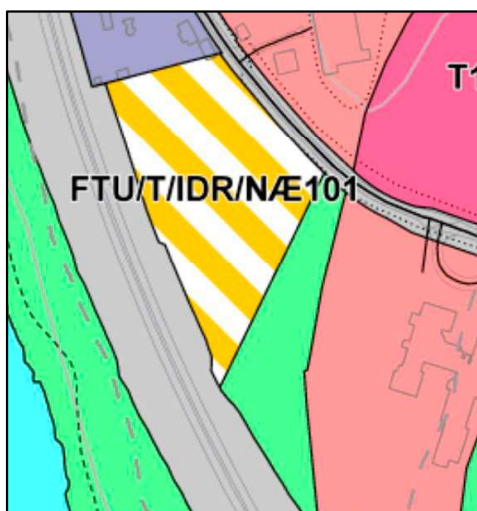
Gjeldende kommune(del)plan er Kommunedelplan Øyer Sør 2006-2015. Det foregår revisjon av kommunedelplan for Øyer sør. Planforslaget vil ikke samsvare med kommunedelplan (offentlig formål), men har vært gjennom en områderegulering, og forslaget er delvis i samsvar med denne.

Utgangspunktet for forholdet mellom arealplaner er at de virker side om side. Nyeste plan vil gjelde foran gammel ved motstrid jf. pbl. §1-5 annet ledd: *Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig og regional planbestemmelse.*

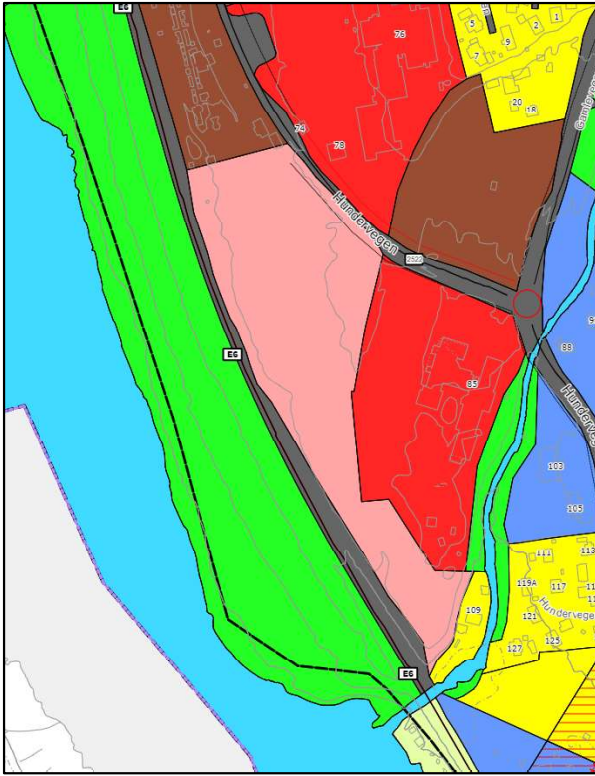
I siste revisjon av kommuneplanens arealdel er Kommunedelplan for Øyer sør nevnt eksplisitt som arealer som er unntatt rettsvirkning ([kap. 1.1](#) og 9) og kommunedelplanen gjelder dermed fortsatt.

I dette tilfellet vil dermed områdereguleringen som gjelder foran kommunedelplanen, fordi den er nyest.

I forslag til revidert kommunedelplan for Øyer sør som er utlagt til høring høsten 2022 er området avsatt til fritids- og turistformål / tjenesteyting / idrett og næring. I de plandokumentene beskrives det at det er startet opp reguleringsplanarbeid for å tilrettelegge for flerbrukshall og esport-senter, og at disse formålene tilrettelegger for en fleksibel bruk av området.



Figur 1: Utsnitt av forslag til kommunedelplan.



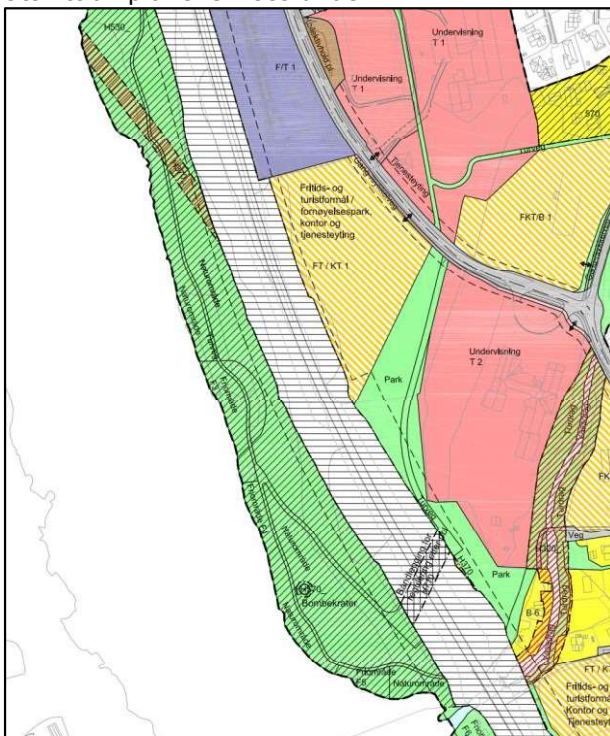
Figur 2: Utsnitt av gjeldende kommunedelplanen for det aktuelle området

3.3 Gjeldende reguleringsplaner

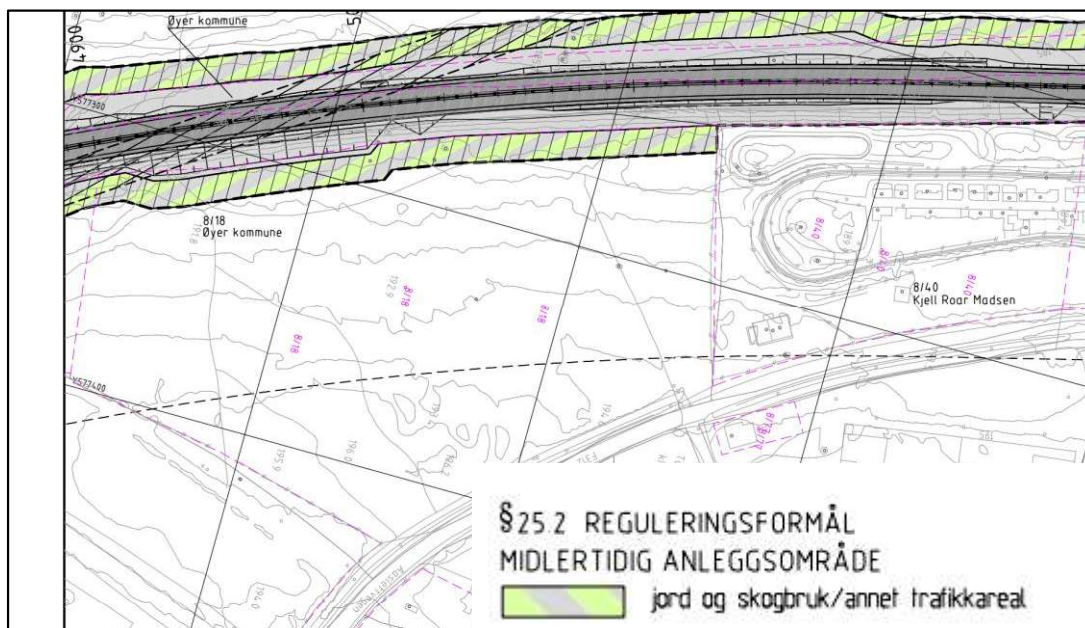
Gjeldende reguleringsplan for planområdet er 3440 201102 - *Områdeplan Øyer Sentrum*.

Reguleringsformål er hovedsakelig fritids- og turistformål / fornøylespark, kontor og tjenesteyting, samt Park og Turveg i sørøst. Planområdet inkluderer også regulert og etablert gang- og sykkelveg langs Hundervegen. Det er regulert byggegrense fra Hundervegen og E6. Planområdet berører også en mindre del av planen E6 *Granrudmoen-Tingberg*, der arealene nærmest det aktuelle utbyggingsområdet er regulert til midlertidig anleggsområde.

Utsnitt av planene vises under.



Figur 3: Plankart gjeldende reguleringsplan.



Figur 4: Plankart 3440 508 - E6 Granrudmoen-Tingberg

3.3.1 Relevante utdrag fra bestemmelser for Områdeplan Øyer sentrum

Fellesbestemmelser (kap. 1)

Ny bebyggelse må plasseres, dimensjoneres og utformes slik at den styrker kvaliteten i det samlede bygningsmiljø

Biloppstillingsplasser skal, der annet ikke er angitt, dekkes på egen grunn, på tilhørende felles parkeringsarealer, under terreng eller ved parkeringsetasjer som en del av bebyggelsen (...). 5 % av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede. For større byggeprosjekt skal det avsette areal til el-biler og andre lettere motorkjøretøy. Parkering under terreng medregnes ikke i BYA.

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering som skal opparbeides samtidig med utomhusanlegget. Sykkelparkeringsplassene skal etableres i tilknytning til inngangspartiet og være opparbeidet før bygget tas i bruk. Sykkelparkering skal ikke medregnes ved beregning av bebygd areal

Utendørs lagring, parkering for ansatte og andre grå arealer skal etableres i disponibel sone eller i byggesonen. Der lagring eksponeres for det offentlig rom vurderes nødvendig avskjerming etter avtale med kommunen, i de sammenhenger der dette er mulig og av vesentlig betydning

Støynivå innendørs i nye bygninger og i arealer for utendørs opphold skal ikke overskride de grenseverdier som stilles i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 og Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, NS 8175 – Lydforhold i bygninger. For boliger og andre støyfølsomme tiltak som er lokalisert i rød og gul støysone som vist på støysonekart, skal det som en del av søknad etter Pbl § 21-2 framlegges en faglig støyvurdering og forslag til støydependende tiltak. Om rekkefølge for gjennomføring av tiltak, se bestemmelsenes pkt. 9.2.

Bebyggelse skal utføres med miljømessig god energiløsning som kan koble seg til en mulig/fremtidig vannbåren varmesentral. Det vises til Pbl § 12-7 pkt. 8 og § 27-5. Ved bygging av boliger/leiligheter skal passivhusstandarden være retningsgivende.

Bebyggelse, parkering, sykkelparkering, terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, belysning, samt skilting skal være basert på prinsippene om universell utforming. Pollenrike trær og planter skal unngås ved opparbeiding av uteområder.

I forbindelse med detaljplan skal tilgjengelighet, lokalisering og kapasitet for brannvann vurderes og tas inn i planforslaget. Dersom det er hensiktsmessig, skal uttak for brannvann integreres/legges i fasader mot hovedgater og være tilfredsstillende merket.

Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg (kap. 3.1)

Byggehøyder fastsettes endelig i egen detaljplan for kvartalet eller byggeområdet

Mot Hundervegen skal bebyggelse i plan 1 være forretninger, 2. etasje kan være forretning når det knyttes sammen med 1. etasje, eller kontor/bolig. 3. etasje skal være bolig. For bebyggelsen mot miljøgata regnes byggehøyder fra overkant ferdig fortau. For øvrig bebyggelse beregnes byggehøyder ut fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Bebyggelsen skal utformes med tanke på god tilpasning, gode proporsjoner, variert og samtidig helhetlig utforming av fasader, materialbruk i naturmaterialer med hovedvekt på trehusbebyggelse/trehusmiljø, fargesetting med jordfarger og tilpasses stedlig og tilgrensende bebyggelse.

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

Utnyttelsesgraden for områdene er 50 % BYA.

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

Park (kap. 5.3)

Området skal opparbeides som offentlige parker og legges til rette for lek og opphold.

Standard på utførelse skal tilpasses områdets lokalisering og funksjon. Som grunnlag for opparbeidelsen skal det utarbeides en detaljert utomhusplan i samsvar med bestemmelsen pkt. 1.10. Eksisterende trær skal bevares så langt det er mulig.

I områdene kan tillates mindre bygninger og andre anlegg som hører direkte sammen med bruken som park eller lekeplass.

Turvei (kap. 5.4)

Turveier skal opparbeides slik de er vist på plankartet.

Det skal etableres en sammenhengende universell utformet turvei langs Lågen og gjennom sentrumsområdene.

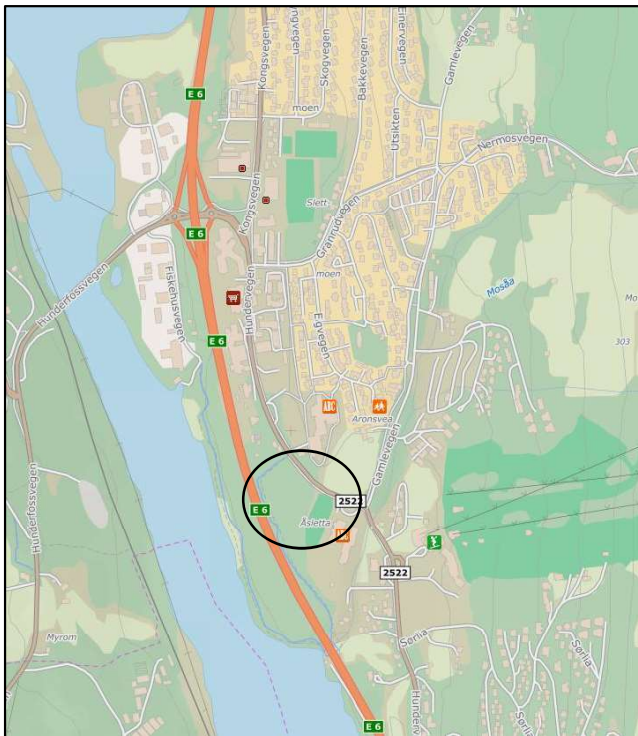
Det bemerkes at ikke alle bestemmelser kan anses som relevante for dette prosjektet som er av spesiell karakter og dermed foreligger det avvik som følge av denne foreliggende detaljreguleringen. Det kan vises til at kommunedelplan Øyer sør har gjennom utleggelse til offentlig ettersyn tilpasset arealformål for aktuelt planområde i tråd med dette prosjektet.

3.4 Utvidelse av planområdet

Etter varsling er planområdet utvidet i øst og sør på foreliggende forslag til plankart. Dette er med bakgrunn i plassering av pump-track-bane og nærmere vurdering av adkomstvei med fortau ned til dette området. Øyer kommune er eier av de utvidede delene, og det er ingen naboer berørt. Det forutsettes dermed at denne utvidelsen kan varsles samtidig som offentlig ettersyn så lenge kommunen og skoleledelsen ved Øyer ungdomsskole er informert. Det gis dermed anledning til å uttale seg om dette og andre forhold ved offentlig ettersyn.

4 Planområdet i dag

4.1 Beliggenhet og avgrensing

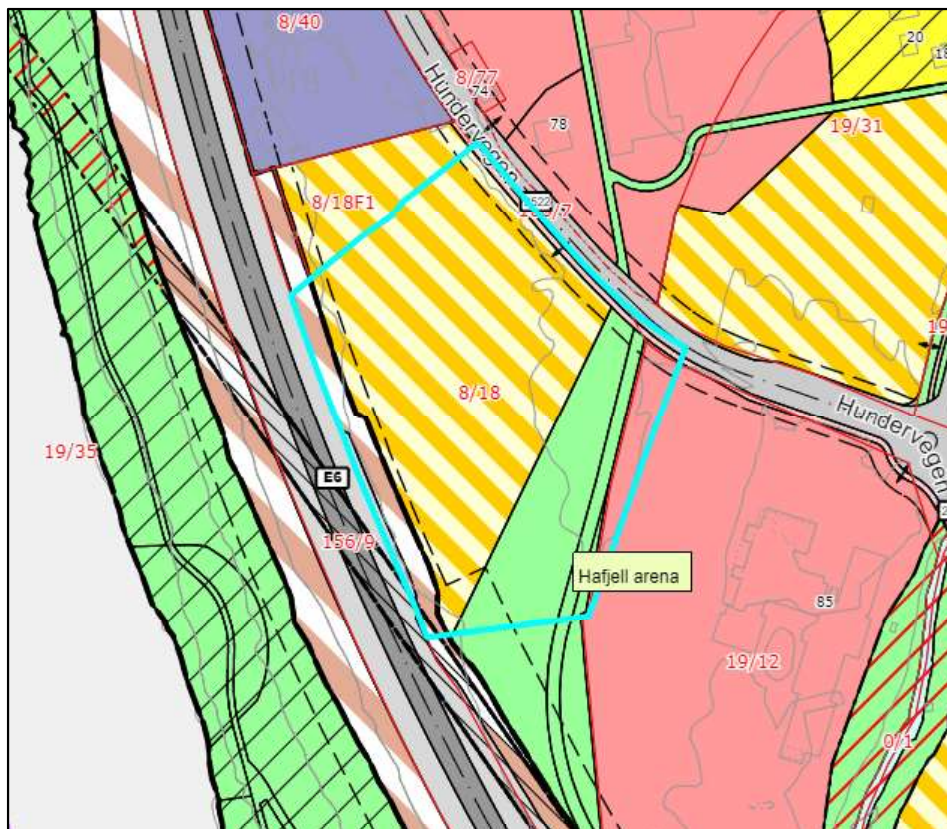


Figur 5: Oversiktskart

Området ligger sør for Øyer sentrum, mellom Øyer ungdomsskole og Lilleputthammer langs Hundervegen. Området er hovedsakelig dekket av skog. Det er en pump-track for sykkel og sti i utkanten av området.



Figur 6: Varslet planavgrensning



Figur 7: Varslet planavgrensning på planbasen (aktuelle reguleringsplaner)

Grunnlaget for reguleringen er gjeldende reguleringsplan.

Foreslått planområde utgjør 28 daa.

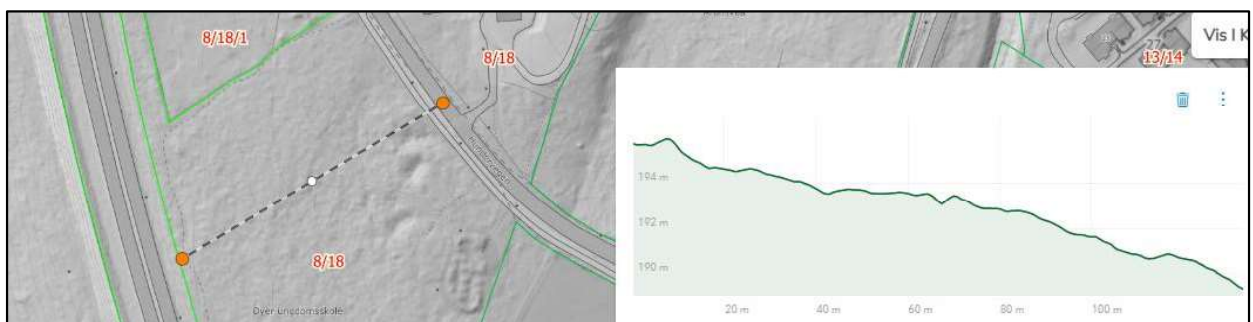
4.2 Eksisterende situasjon

Det er ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse, ansvarsarter eller fremmede arter.

Det er ikke registrert kulturminner i området. Planområdet er i hovedsak registrert som barskog av middels bonitet.



Figur 8: Oversiktsfoto (Innlandet skråfoto 2020)



Figur 9: Høydeprofil (hoyedata.no). Terreng er slakt hellende mellom Hundervegen og E6. (196-189,5 moh)



Figur 10: Varslet plangrense i Google Earth. Viser at planområdet hovedsakelig består av skog.



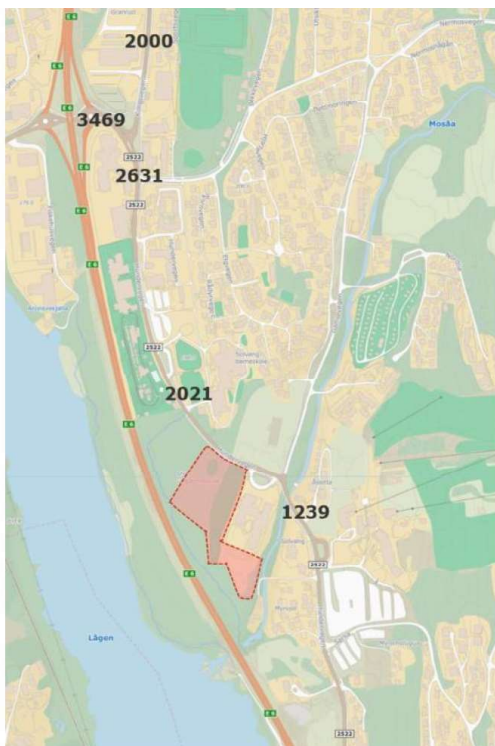
Figur 11: Planområdet sett i forhold til aktsomhetsområder for flom. Utklipp fra NVE ved innspill til varsel om oppstart. Planområdet er uberørt av aktsomhetsområdene.

Trafikksituasjon

Rambøll har tidligere utført trafikkanalyse på vegne av Hafjell Arena AS. Hovedinnhold er gjengitt under:

Fv2522/Hundervegen går gjennom Øyer og passerer planområdet og bl.a. Hafjell alpingsenter og fører i nord til Øyer sentrum. Veien kobler seg på E6 ved kryss ved Granrudmoen/Øyer sentrum i nord og ved kryss ved Ensby i sør. Som en del av Nye veiers arbeid med utvidelse av deler av E6 til firefeltsvei er det vedtatt reguleringsplan for utbygging av veien sydfra og frem til rett sør for Hunderfossen. Planene legger opp til å beholde dagens kryss i Ensby. Vedtatte planer antas å ha lite innvirkning på forholdene rundt planområdet.

Det er tatt ut informasjon fra NVDB (Nasjonal vegdatabank) om trafikkmengder i området. ÅDT forbi planområdet er ca. 2 000 biler. Det er skiltet 40 km/t i Fv2522 mellom Øyer sentrum i nord til rett sør for kryss med Sørليا. Det er fartshumper og opphøyete gangfelt i veien for å holde hastigheten nede.



Figur 12: ÅDT eksisterende situasjon (Rambøll)

Det er ikke registrert noen ulykker rundt Øyer ungdomsskole eller Solvang barneskole. Det er kun registrert en ulykke i Fv2522 Hundervegen. Denne involverte en fotgjenger og skjedde ved kryss med Granrudvegen og førte til lettere personskade. Det er i tillegg registrert en ulykke i Aaslettvegen tett på rundkjøringene som fører til E6. Denne ulykken involverte en syklist og førte til alvorlig personskade.

Det er en bussholdeplass rett ved Øyer ungdomsskole. På samme side av Fv2522 som skolen ligger antas det at rutebuss i dag stopper i veien ved adkomst til skolen, evt. at den kjører inn på snuplassen ved skolen. Det er ikke 512-skilt her. På motsatt side av veien stopper bussen i utvidelse av veien, sannsynligvis tenkt som et venteareal for passasjerer, men uten at dette er atskilt fra vegen med kantstein. Det anbefales å uavhengig planforslaget etablere passasjer-repos med kantstein i holdeplassen på begge sider av veien. Dette vil forbedre trafikksikkerhet og trygghetsfølelse for brukere av busstilbudet.

4.3 Historisk utvikling - ortofoto



Figur 13: Ortofoto fra 2010 og 2020. www.norgebilder.no.

De siste 10 årene er hoveddelen av planområdet uberørt med unntak av etablering av pump-track nordøst i skogsområdet. Solvang skole er bygget og det er etablert fotgjengerovergang med tilhørende adkomstvei for gående og syklende fra skolen til Hundervegen. Lilleputthammer har utvidet området sitt med klatrepark i sørlige del. Området er inngjerdet. E6 forbi området er utvidet (mot vest) og forbedret med bla. midtdeler.

4.4 Eiendomsforhold

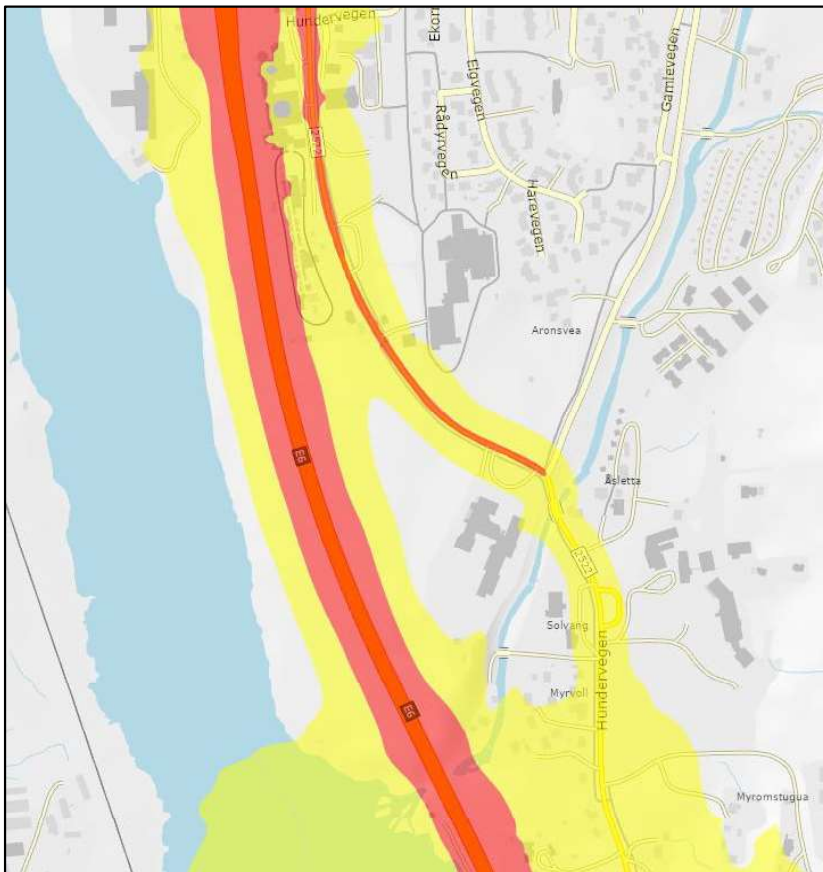
Hovedeiendom er 8/18. Eiendommen er eid av Øyer kommune med opsjonsavtale på kjøp for Hafjell Arena AS. Planområdet inkluderer også 19/12 som er areal for Øyer ungdomsskole. Offentlige samferdselsarealer (Hundervegen) er eid av Innlandet fylkeskommune.



Figur 14: Kart med eiendomsgrenser og varslet plangrense (svart heltrukket). Utvidelsen går sørover og østover og vises på plankart.

Eiendomsgrensene i planområdet har høy nøyaktighet (<10cm) utenom mot Hundervegen.

4.5 Støy



Figur 15: Støykart Statens vegvesen (2018, beregnet for år 2040)

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Arealformål og arealtabell

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1440 - Nærmiljøanlegg	1197,4
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	18708,8
Sum areal denne kategori:	19906,2
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2010 - Veg	2506,8
2012 - Fotau	284,6
2015 - Gang-/sykkelveg (3)	329,3
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (2)	931,9
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (10)	2297,1
2080 - Parkering	313,5
Sum areal denne kategori:	6663,2
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3002 - Blå/grønnstruktur	802,5
3031 - Turveg	627,8
Sum areal denne kategori:	1430,3
Totalt alle kategorier:	27999,7

Figur 16: Arealregnskap

Under følger beskrivelse av sentrale tema i planleggingen.

5.2 Bebyggelse og anlegg

5.2.1 Nærmiljøanlegg – pumptrack-bane

En forutsetning for planarbeidet har vært å finne erstatningsareal for pump-track-banen som ligger i skogholtet ved Hundervegen. Dette har vært påpekt både fra FAU og kommunen.



Figur 17: Eksisterende pumptrack i skogholtet. Ungdomsskolen ses til venstre i bildet. (Google maps)

Dette er et aktivitetstilbud som ble finansiert av kommunen/ungdomsskolen og plassert i umiddelbar nærhet til skolen. I samarbeid med ledelsen på ungdomsskolen er det dermed foreslått omplassering av anlegget til sørsiden av Hafjell Arena, i umiddelbar nærhet til eksisterende utearealer tilhørende ungdomsskolen. Arealet reguleres til nærmiljøanlegg med tilhørende bestemmelser om at arealet

hovedsakelig skal benyttes til pump-track. Det stilles også rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse før det gis igangsettingstillatelse for Hafjell Arena.

5.2.2 Kombinert bebyggelsesformål KBA

Hoveddelen av planområdet reguleres til kombinert bebyggelses- og anleggsformål med følgende angitte underformål med begrunnelse (listen er kronologisk slik formålene er presentert i kart- og planforskriften):

Idrettsanlegg

Arenaen vil eksempelvis ha plass til en fullskala fotballbane etter FIFA-standard, og det planlegges for kombinert bruk av hallen for messearrangementet og idrettsbane. Arenaen vil være klargjort og kan brukes til flere typer idretter. Deriblant en fullskala fotballbane og løpebaner. Andre idrettsaktiviteter enn fotball er også mulig avhengig av halldekke. Det vil også være garderobeanlegg, lagerplass mv. som hører inn under idrettsanlegg-formålet.

Jf. reguleringsplanveileder kan formålet innbefatte kommersielt treningscenter ved bruk av bestemmelser når et slikt senter er en liten del av et større anlegg. Det er dermed stilt bestemmelser til dette forholdet. Dette betyr at det ikke reguleres til tjenesteyting som treningscenter normalt reguleres til.

Annen næring

Underformålet *annen næring* omfatter bla. messehall, konferansesenter og forskningscenter/-park (jf. reguleringsplanveileder) som er en viktig del av dette prosjektet. Kulturarrangementer vil inngå i dette.

Undervisning

Det planlegges for at anlegget skal brukes i utdanning/undervisningssammenheng, hovedsakelig knyttet opp digitalt kompetansesenter. «Næringsbygget» (mot Hundervegen) planlegges for digitalt kompetansesenter/utdanning med e-sportsenter.

Forretninger

Det planlegges forretninger med fasade mot Hundervegen.

Kontor

Næringsbygget planlegges for kontor-funksjoner.

Annen offentlig eller privat tjenesteyting

Det planlegges bevertning i form av kafe/restaurant og kiosk i anlegget. kafe/restaurant planlegges med hovedinngang fra Hundervegen. Slike funksjoner går under dette formålet jf. kart- og planforskriften.

Dette formålet vil også inkludere planlagt spillsenter.

5.2.3 Illustrasjonsprosjekt

Det vises til eget vedlegg med 3D-illustrasjoner av bygningsmasse. Under vises illustrasjon av nærings- og kontorbygg med to etasjer, som kan være aktuelt som første byggetrinn. Det vil si lavere bygg enn bestemmelsene tillater nærmest Hundervegen, mens selve arenaen er lik.



Figur 18: To etasjers nærings- og kontorbygg.



Figur 19: To etasjers nærings- og kontorbygg

5.2.4 Teknisk infrastruktur

Det planlegges areal til teknisk infrastruktur i nord mellom adkomstvei og bebyggelse.

5.2.5 Byggegrenser og høydebestemmelser

Byggegrenser mot Hundervegen og E6 er foreslått til henholdsvis 12,5 og 30 meter.

Prosjektutviklingen har kommet frem til en planlagt utforming av bygningsmassen som er vist i plankartet med illustrerende linje (planlagt bebyggelse). Konseptet med innhold er bearbeidet og kommet frem til en bygningsmasse som inneholder forslagsstillers ønskede funksjoner, og en reduksjon vil føre til at prosjektet ikke er gjennomførbart. Dette på grunn av konseptutviklingens innhold og grunnlag for økonomisk forsvarlig utbygging. Det er også en forutsetning å ha fullskala innendørs fotballbane. Byggegrensene som ikke går mot de aktuelle hovedvegene er tillagt buffer på 3-5 meter for eventuelle tilpasninger i prosjekteringsfasen. Mot internveg i nord er det fleksibilitet for å kunne omjustere bygningsmassen i forhold til planlagt prosjekt dersom det skulle vise seg nødvendig.

Det er gitt høydebestemmelser (linje for regulert høyde i plankartet) som todeler bygningsmassen slik det er planlagt. Dette vil si at det er strengere høydebegrensninger mot Hundervegen. Høydebestemmelsene tar utgangspunkt i foreliggende prosjekt med fire etasjer og kjelleretasje for næringsbygget.

5.2.6 Utnyttelse

Det er regnet maksimal utnyttelse for formålet som helhet basert på foreliggende prosjekt vist på illustrasjonsplan og i 3D-illustrasjoner, som gir ca. 13.960 m² bygningsmasse (inkludert takoverbygg (ca. 540 m² mot Hundervegen og hovedinngang). Det settes maksbestemmelse om 15.500 m² BYA inkludert parkeringsplasser for bebyggelse i planen. Da er det regnet med maksimalt 95 parkeringsplasser på formålet (det er vist 77 på illustrasjonsplan innenfor KBA-formålet) og buffer for teknisk infrastruktur og annet. Det er også medberegnet eventuelt takoverbygg over GG-formålet ved Hundervegen slik det er vist på illustrasjoner.

Det stilles ikke minimums- eller maksimumskrav til bruksareal for de forskjellige underformålene. Konseptet for de ulike funksjonene har kommet langt i planleggingsfasen.

5.2.7 Utforming

Byggemateriale i næringsbygget nærmest Hundervegen vil bygges med tre/naturmaterialer, mens selve arenaen planlegges oppført i stålelementer. Fasader planlegges at brytes opp med bruk av trespiler. Det vises til illustrasjoner og må påpekes at en arena av denne størrelsen nødvendigvis vil avvike fra karakteren ellers i området, og det stilles dermed krav til oppbrytning på fasader.

5.3 Trafikk

5.3.1 Adkomst

Adkomst for bilister planlegges via to avkjørsler fra Hundervegen som vist på plankart. Den nordligste veien vil trolig være lite i bruk i daglig drift, men forenkliggjør drift og tilgang til teknisk infrastruktur og planlagt lager på byggets nordside. Det kan også gi enklere logistikk for større kjøretøy (buss, større lastebiltransporter ol.) Denne adkomsten vil også fordele trafikken på større arrangementer. Det forventes at hovedstrøm av bilister vil benytte den sørligste avkjørselen som ligger i tilknytning byggets hovedinngang.

Regulert vei er planlagt med helning ca. 6% langs sørøst-siden og 8% på nordsiden, med flat strekning rundt arenaen.

Myke trafikanter vil ha adkomst via gang- og sykkelveien langs Hundervegen som har oppmerket og adskilt forbindelse både mot sentrum, Øyer ungdomsskole/dalstasjonen i Hafjell og Solvang skole. Det planlegges også for gangareal mellom fasade og parkeringsplasser på vest- og sørsiden.

5.3.2 Parkering

Det planlegges arealer for ca. 100 parkeringsplasser. Det reguleres mindre minimumskrav (70), som forventes å være tilfredsstillende for daglig trafikk utenom større arrangementer. Det må også forutsettes løsninger som hindrer unødig bruk av parkeringsplassene. Dette er i henhold til mål om minst mulig bilbruk, bla. i kommunedelplanen som beskriver at voksende trafikk skal søkes styrt mot kollektive transportmidler, samtidig som færre parkeringsplasser vil gi mer arealer til bla. grønstruktur og bevegelseslinjer. Det stilles krav i bestemmelsene om minimum antall plasser for bevegelsehemmede. Antall parkeringsplasser er tilfredsstillende i daglig drift, men prosjektet planlegges for større enkeltarrangementer, spesielt i skuldersesongene (vår/høst) da det erfaringsmessig er mindre aktivitet i Hafjell/Øyer-området. I slike tilfeller kan det bli manglende parkeringsdekning. Det er derfor gjort undersøkelser mot eier av alpinanlegget (Alpinco) om å benytte parkeringsarealer i dalstasjonen i Hafjell som supplerende parkering i slike tilfeller. Det er gode forbindelser for gående mellom disse områdene (ca. 450 meter/ 5 min gangtid). Alpinco er positive til at deres parkering kan benyttes ved større messer og arrangementer, men poengterer at det i hovedsesonger ikke vil være kapasitet til parkering utover egne gjester. Det planlegges en løsning der det inngås avtale mellom partene i god tid før hvert arrangement som forventes å generere flere biler enn arenaen har kapasitet til.

Det stilles også krav om sykkeloppstillingsplasser.

5.4 VA- og overvannshåndtering

5.4.1 VA

Teknisk avdeling i Øyer kommune har gått gjennom planene og setter følgende krav som må overholdes ved byggesøknad:

- Tilknytning til vann og avløp må gjennomføres ved graving/boring under E6 og tilknytning til kommunens hovedledningsnett beliggende på vestsiden av E6.
- Ledningsnettet må krysse E6 ut fra tomtens sydvestre hjørne.
- Dersom det kreves tosidig forsyning på grunn av brannvann/sprinkling må alternativ tilknytning til kommunal vannledning skje fra eksisterende 160 mm VL nordvest for Solvang skole.

I henhold til kommunens krav foreslås VA-tilknytning til dagens VA-ledninger på motsatt side av E6. Kryssing E6 utføres med boring. Det henvises til overvannsplanen tegning GH01. Krav til brannvannsdekning, som hydranter og sprinkling, må avklares nærmere og i senere detaljeringsfaser.

5.4.2 Overvannshåndtering

Utgangspunktet for overvannshåndtering er tretrinnsstrategien for håndtering av overvann:

Trinn 1:

Små nedbørhendelser skal fanges opp og gis muligheter for infiltrasjon. Andelen tette flater (tak og asfalt) gjør det utfordrende å ivareta dette, men grøntområder spesielt mot sør og sluk med utløp infiltrasjon vil være gode tiltak for å ivareta dette. Takvann kan også ledes ut på terreng, om mulig til naturlige forsengkninger og infiltrasjonsområder.

Trinn 2:

I veileder nevnt over er prinsippet at nedbørshendelser med større vannmengder enn det som håndteres i trinn 1 fordrøyes og forsinkes før videreføring til resipient. For avvanning av asfalterte flater tilstrebes å lede overvann ut på terreng, men viktig at nedstrøms områder (E6) ikke blir tilført mer vann enn i dag. Sluk anbefales utført med infiltrasjonsløsning med overløp til OV-ledning. Det er ingen naturlige bekker som kan lede overvann fram til Mosåa eller Lågen, med unntak av veg-grøfta langs E6. Det vurderes som lite ønskelig å tilføre mer vann enn i dag til denne veg-grøfta. Derfor foreslås at parallelt med VA-tilknytning som krysser E6, ref. kap. 4 foran, etableres en ny OV-ledning med utløp til Lågen. Ved etablering av en slik utløpsledning vil det være begrenset behov for etablering av kostbare fordrøyningsløsninger annet enn lokale infiltrasjonssluk og muligheter for bruk av parkeringsarealer som åpne fordrøyningsløsninger. Alternativ kan vurderes å lede overvannet til Mosåa, men dette vil medføre betydelig graving med svært dype grøfter eventuelt boring samt at Lågen har betydelig større kapasitet enn Mosåa.

Trinn 3:

Dette gjelder intense og ekstreme regn.

I Øyer er det krav om at ved beregning av overvannsmengder skal det benyttes gjentaksintervall ut fra TEK17s sikkerhetsklasser, og de fleste tilfeller gjelder et gjentaksintervall på 200 år + 40 %. Med dimensjonering for 200 år og tiltak i form av muligheter for bruk av parkeringsarealer og terrenggrøfter som åpne fordrøyningsløsninger og flomvei langs E6 som en ekstra sikkerhet vurderes trinn 3 som ivaretatt.

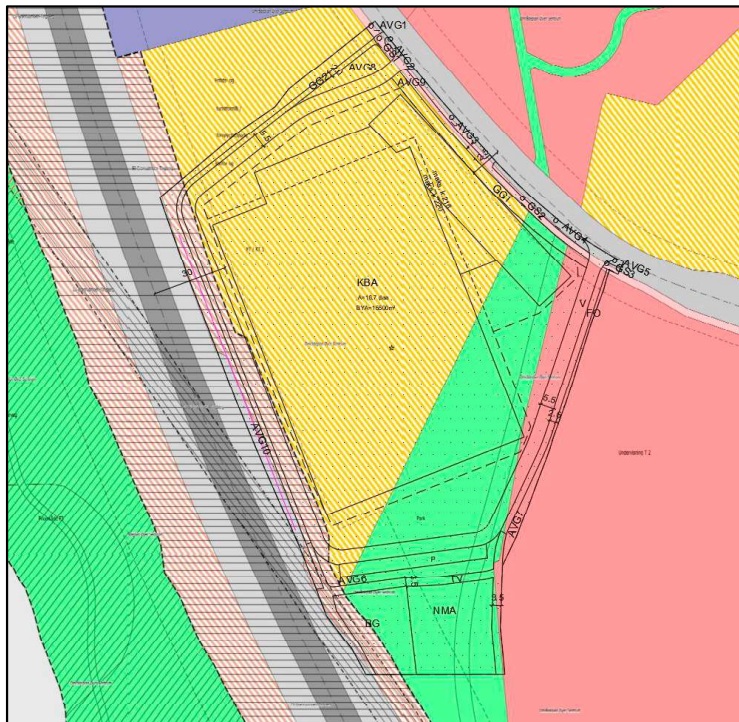
Oppsummert

Å etablere OV-ledning med direkte utløp til Lågen eventuelt Mosåa uten omfattende fordrøynings tiltak vurderes fornuftig, også økonomisk. Begge vassdrag vurderes å ikke påvirkes av tilførsel av overvann fra planområdet ettersom begge vassdrag har vesentlig større vannføring/vannmengder, samt høyereliggende nedbørfelt og som gjør at flom i disse vassdrag kommer senere enn fra planområdet.

Det vises for øvrig til vedlagte overvannsnotat og overvannsplan.

6 Virkninger av planen

6.1 Avvik fra eksisterende reguleringsplan



Figur 20: Forslag til plankart med eksisterende reguleringsplaner som bakgrunn

Planen regulerer kombinert bygg- og anleggsformål i sørøst på det som er regulert til *park*, samt en mindre del av områder regulert til undervisning. Planområdet utstrekning er avklart i oppstartsmøte med kommunen, mens det foreligger utvidelse fra varslet planområde i sør og øst. Dette er på grunn av avklaring av ny plassering av pump-track-bane, samt nærmere vurderinger av avgrensning mellom ungdomsskolens balløkke og skogen. Det viser seg at det er en voll langs balløkkka (fungerer mot baller på avveie) som kan planeres for å tilrettelegge for adkomstveg med fortau mellom Hundervegen og ny pump-trackbane, samt ivaretar funksjonen for regulert turveg mellom sentrum og Lågen. Fortau og balløkke må skilles med ballnett.

Det skraverte området utenfor det grå arealet for E6 er regulert til *midlertidig anleggsområde; jord og skogbruk/annet trafikkareal*. Disse arealene reguleres til annen veggrunn, adkomstveg på utsiden av arenaen og grønnstruktur.

6.2 Landskap

Området vil endre form fra hovedsakelig skogkledt areal til bebyggelse. Vegetasjon søkes opprettholdt der det ikke er nødvendig å fjerne dette i forbindelse med arbeider.

6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kjent kulturminner i planområdet. Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 er oppfylt i forbindelse med tidligere planarbeid for området. Det er spesifisert tekst om meldeplikten i kulturminnelovens § 8 i planbestemmelsene.

6.4 Støy

6.4.1 Støygenerering

Det planlegges ikke støyende virksomhet i området. Innenfor og ved planområdet vil støy i hovedsak være knyttet til vegtrafikkstøy fra E6 og Hundervegen. I veileder T-1442 er det angitt: «Ved rene adkomstveier med lav hastighet, uten tungtransport og trafikkmengde under 1000 er det vanligvis ikke nødvendig med støyutredning.». Prosjektet vil ikke være støygenererende.

Prosjektet vil gi økt trafikk til og fra området, merkbart ved større arrangementer. Mottakere av økt vegtrafikkstøy vil kunne være de som bor langs disse vegene. I henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) regnes vegtrafikkstøy ut fra gjennomsnittlig (døgnekvivalent) støyinnivå fra trafikkmengde utjevnet over året (Årsdøgntrafikk, ÅDT) og skiltet hastighet. Trafikken til Hafjell Arena vil som årsdøgntrafikk (ÅDT) være liten og planlagt utbygging vil derfor ikke påvirke støysituasjonen på vegnettet utenfor planområdet i vesentlig grad.

6.4.2 Støypåvirkning

I vurdering av støy i arealplaner er det *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)* som er gjeldende. Området ligger i rød og gul støysone. Krav til støyforhold innendørs og på uteoppholdsareal finnes i byggeteknisk forskrift og er overflødig som bestemmelser til arealplan. Prosjektet er ikke vurdert som støyfølsom bebyggelse (boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager jf. tabell 2 T-1442).

Det er med bakgrunn i dette ikke gjort konkrete støyberegninger for dette prosjektet.

Det bemerkes at område for ny pump-track bane ligger i gul støysone, noe den og deler av ungdomsskolens utearealer også gjør i eksisterende situasjon. En pump-track-bane er ikke beregnet for varig opphold og er ikke støyfølsomt. Det planlegges ikke nærmere beregninger eller avbøtende tiltak knyttet til dette. Avstand fra E6 er ca. 60 meter.

6.5 Masser

Basert på et utgravingsnivå 1,0 meter under ok gulv i grunnplan og etablering av vist uteareal, er det beregnet et masseoverskudd på ca 59.000 m³ prosjekterte faste masser, hvorav 12000 vil være vegetasjonsdekke forutsatt mektighet 0,5m.

6.6 Naturmangfold

Norge har som mål å stanse tapet av biologisk mangfold og sikre at trua arter blir opprettholdt på livskraftige nivå. Naturmangfoldloven (nml.) har forsterka disse føringene gjennom forvaltningsmål for arter og naturtyper, og krav til generell aktsomhet.

Under er det gjort en overordnet vurdering etter nml §§ 8-12.

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.

Ved vurderingen av § 8 skal man finne ut hvilket naturmangfold som kan påvirkes av beslutningen, hvilken tilstand dette naturmangfoldet har og hvilke effekter beslutningen vil ha på naturmangfoldet. Vurderingen av disse tre spørsmålene utgjør til sammen kunnskapsgrunnlaget

I henhold til veileder [Naturmangfoldloven kapittel II Alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk](#) er det gjennomgått kilder til kunnskap om naturmangfold:

- Naturbase.no
- Miljøstatus.no
- Artsdatabanken.no

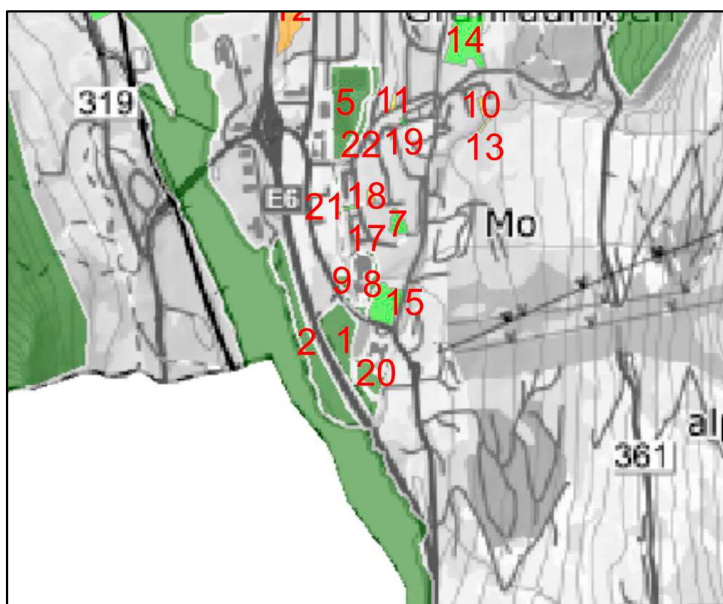
Det fremkommer av kildene at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper i planområdet. Det er heller ikke opplysninger i saken som tyder på at det kan befinne seg slike arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Det framkommer at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter i planområdet. Det er ikke registrert myr i planområdet. Dermed er det heller ikke påvist mulige negative effekter av tiltaket på naturmangfold.

Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, oppfattes dermed oppfylt.

Hensikten med reguleringsplanforslaget er å tilrettelegge for utbygging i et område som i dag består av skogsarealer. Området er helt inntil allerede utbygde veier, familiepark og skole. Fordi det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur eller arter, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12. Et viktig poeng er at området allerede hovedsakelig er regulert til bebyggelsesformål i eksisterende reguleringsplan for området.

6.7 Friluftsliv

Det går en sti i utkanten av planområdet langs E6 og gjerdet for klatreområdet til Lilleputthammer. Ved gjennomføring av planforslaget blir denne erstattet av en gangforbindelse som grus/barkeløype forbi ny bebyggelse.



Figur 21: Utsnitt kart friluftskartlegging

Øyer kommune gjennomførte i 2018 friluftskartlegging som en del av et nasjonalt prosjekt. I denne registreringen ble planområdet registrert som nærturterreng (A) *Ungdomsskoleskogen* med beskrivelse: *Skogsområde med merket tursti og frisbeegolf. Brukes i undervisning av ungdomsskolen.*

Det kan bemerkes at denne registreringen går i konflikt med juridisk bindende arealplan (Områderegulering for Øyer) som regulerer området hovedsakelig til bebyggelsesformål. Friluftslivet ivaretas ved at det etableres gangforbindelse i utkanten av området mot ny pump-track-bane og videre mot dagens forbindelse i skogholtet mot Lågen.

6.8 Forurensing av vann og grunn

6.8.1 Eksisterende situasjon

Ut over normal anleggsvirksomhet som foregår i området er det ingen kjent aktivitet i området i dag som gir fare for forurensing av grunn eller vann. Det forutsettes at denne virksomheten utføres etter gjeldende regler slik at det ikke er fare for forurensning. Det er heller ikke kjent at det har vært virksomhet i området som tilsier at det kan være forurenset grunn i området.

6.8.2 Mulige virkninger

Tiltaket som planlegges i området vil ikke innebære at det igangsettes virksomheter som gir skadelige utslipp til vann eller grunn. Det forutsettes fortsatt av deponi sikres og at normal anleggsvirksomhet foregår etter gjeldende regler uten forurensningsfare. Bebyggelse skal tilknyttes

offentlig vann- og avløpssystem. Ved utbygging vil det som følge av planerte flater og takflater bli noe raskere avrenning av overflatevann. Det anses ikke at denne avrenningen innebærer noen forurensingsrisiko.

6.9 Energi

Det jobbes med konseptutredning for innovative energi- og klimaløsninger parallelt med planarbeidet.

De foreløpige tankene rundt energiforsyning til bygget går i retning av en kombinert energiløsning med varmpumper forsynt fra energibrønner, solcelleanlegg og Solarwall. Brønnpark benyttes også til kjøling. Denne løsningen skal så vurderes kombinert med et passivt system for oppvarming av inntaksluft via kanalsystem (Solarwall). Solarwallsystemet er i kommersiell bruk i USA og delvis i Europa, men er etter det forslagsstiller kjenner til ikke i bruk i Norge. Dersom dette systemet tas i bruk for Hafjell Arena, vil systemet kunne ettermonteres på mange eksisterende anlegg med tilsvarende karakter. I tillegg kan systemet bygges ut med enten solcellepaneler eller solvarmepaneler. Det er også vurdert energiopptak fra Lågen (nærliggende elv) eller borehull i kombinasjon med dette.

Det har vært møter mellom Øyer kommune og Gudbrandsdal Energi der det bla. ble diskutert muligheter for å gjøre avtaler om at overproduksjon fra anlegget kan videreføres til det ordinære strømmettet.

Minstekrav til energieffektivitet følger av byggeteknisk forskrift. Det er stilt bestemmelser om at energibruk og tekniske løsninger skal dokumenteres i byggesak.

6.9.1 Solcelleanlegg

En aktør for solcelleanlegg har vært engasjert til å beregne utnyttelse av tak på Hafjell Arena til solcelleanlegg, samt beregne effekt og kostnad for dette.

Angående refleksjon fra solcellepanelene er alle solcellepaneler belagt med ARC (Anti-reflection coating) for å minimere refleksjonen av lys. Dette gjøres for at alt lys som reflekteres fra solcellene gjør at energiproduksjonen blir lavere. Det er derfor i utgangspunktet lite refleksjon fra solcellepaneler. Solcellepaneler er utviklet for å absorbere, ikke reflektere lys.

Panelene som planlegges benyttet til å lime på fasaden har en ru overflate og ikke glatt som gjør at det ikke blir noen særlig refleksjon. Denne metoden for montasje på vegg er ganske ny, og den har tidligere kun blitt brukt på to anlegg. Det ene er Coop Gardermoen der ser man at panelene på vegg er mattere enn panelene man ser på det flate taket. Det andre anlegget aktøren har benyttet denne teknikken er benyttet på er REMA Distribusjon i Narvik. Fasader kan også gjøres med helsorte paneler. Da ser man ingen tydelig refleksjon av lys.



Figur 22: Eksempler på solcelleanlegg på fasader. Dersom man står nært kan refleksjon ses i panelene, men dette vil være svært nedtonet på større avstand. Dette skyldes panelens ARC.

6.10 Håndtering av overvann

Tretrinnsstrategien for håndtering av overvann skal følges. Sentrale forhold er sikret i planbestemmelsene. Det vises for øvrig til eget vedlegg med vurderinger og konklusjoner.

6.11 Transport og trafikk

6.11.1 Virkninger

Beregninger gjort av Rambøll i trafikkanalyse viser at de forskjellige aktivitetene i hallen å generere ca. 340 bilturer/døgn. I tillegg vil det komme noe varelevering, driftspersonell, renovasjon m.m. Dette antas å dreie seg om ca. 20 bilturer/døgn. Total trafikkvekst fra den nye hallen antas dermed å bli ca. 360 bilturer/døgn.

Det antas at 70 % av trafikken til flerbrukshallen vil komme fra nord og 30 % fra sør i Fv2522. Dette innebærer en trafikkvekst i ÅDT i fylkesveien på ca. 250 nord for planområdet og ca. 110 sør for planområdet. Beregningene baserer seg i hovedsak på daglig drift og ikke enkelte dager med større arrangementer. Ved denne typen av større arrangementer vil arrangører tilrettelegge for begrensninger i biltrafikk, bl.a. ved å kunne stenge parkeringsområdet og i dialog med busselskap få flere avganger på buss til området.

Rambøll beskriver videre at det antas at Fv2522 Hundervegen minst har en kapasitet på ÅDT 8 000 – 10 000, uten spesielt kapasitetsforbedrende tiltak i kryssene. Etter tiltakene kan det mest trafikkerte snittet ha en ÅDT på nærmere 4 000. Dette er en prosentuell vekst på 30 %, men antas kun å gjelde en kort del av veien der det ikke er noen kryssing av myke trafikanter eller avkjørsler (mellom Granrudvegen og Kongsvegen). På strekningen forbi Øyer sentrum kan det bli en trafikkvekst på inntil 15 % og på strekningen sørøst for kryss med Gamlevegen på 12 %. Det er i dagens situasjon lave trafikkmengder og det vurderes at en trafikkvekst på mellom 800 og 150 biler ikke vil føre til noen kapasitets- eller fremkommelighetsproblemer.

Den aller meste av biltrafikken til/fra hallen skje utenfor skoletid. Dermed vil trafikkveksten ha lite innvirkning på forholdene for skolevei. Fremtidig atkomst utformes på samme måte som andre atkomster som krysser gang- og sykkelveien.

Arenaen vil potensielt brukes av elever fra Solvang barneskole. Disse elevene vil måtte krysse Fv2522 for å ta seg fra Solvang til hallen. Dette gjøres mest sannsynligvis over et av de opphøyde gangfeltene på strekningen mellom skolene. Kryssingsforholdene her vurderes som gode nok for å håndtere økningen i antall kryssende. Trafikkmengdene i veien er relativt lave, og det er fartsdempende tiltak i veien. Signalregulering vurderes som uaktuelt i dette området. Flerbrukshallen ligger innenfor gangavstand for store deler av beboerne i området. Det er godt tilrettelagt for gående

og syklende langs Fv2522. Dette vil bidra til å gjøre det attraktivt å gå eller sykle til/fra hallen.

Størst trafikkvekst i Fv2522 forventes på strekningen mellom kryss med Kongsveien og med Granrudveien. Hoveddelen av denne trafikken skyldes utbyggingen i Kongsveien 3. På strekningen er det ikke noen kryssing av myke trafikanter eller avkjørsler. Trafikkveksten på andre deler av fylkesveien er lave. På disse strekningene er det godt tilrettelagt for gående og syklende, samt fartsreduserende tiltak. Det vurderes derfor at trafikkveksten ikke vil føre til behov for tiltak i forhold til trafikksikkerhet.

Det er vedtatt planer om å bygge gang- og sykkelvei mellom Hafjell og Ensby/Lillehammer. Dette vil forbedre mulighetene til gang og spesielt sykling mellom områdene.

6.11.2 Forhold til byggegrenser mot eksisterende veger

E6

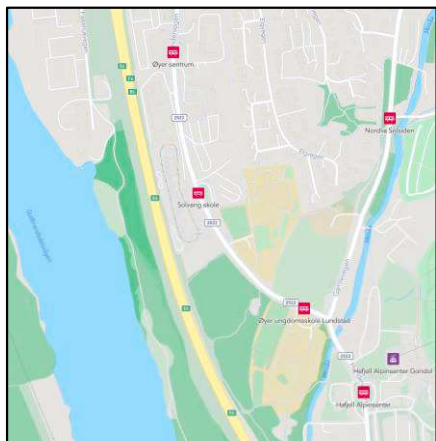
Byggegrense i gjeldende reguleringsplan er ca. 32 meter fra senterlinje E6. Det foreslås endret byggegrense til 30 meter. Sikkerhetsavstand for E6 er 12,5 meter. Det bemerkes også at området for Hafjell arena vil ligge vesentlig høyere i terrenget enn E6.

Fylkesveg 2522 Hundervegen

Byggegrense i gjeldende reguleringsplan er 15 meter. Det foreslås endret byggegrense til 12,5 meter. Fylkeskommunen har i svar til varsel om oppstart uttrykt at byggegrense må sees i sammenheng med andre bygninger langs vegen. Gjennom Øyer/Granrudmoen er det antydninger til gatestruktur der de fleste bygg på vestsiden ligger nærmere enn 15 meter fra senterlinje Hundervegen. Dette gjelder bla. Hafjell hotell, bygg med dagligvare/Spar og Scandic Hafjell. Gang- og sykkelveg er etablert på strekningen med grøft mot kjørebane, slik at det forholdet er ivaretatt. Byggegrense på 12,5 meter (i tillegg bestemmelse om takoverbygg på GG1) bygger opp om gatestruktur med aktive fasader som møter arealer myke trafikanter. Det er ikke satt byggegrense i områdereguleringen på nevnte områder nordover fra planområdet.

6.11.3 Busstopp

Det er gangavstand til alle busstopp som betjener sør- og nordgående busser. Busstopp i Øyer sentrum ligger lengst unna (500 meter), og dette anses som tilfredsstillende til at det ikke planlegges nye busstopp som følge av planarbeidet. Ved større arrangementer kan det også være aktuelt å benytte kjøreareal inne på tomte til busstrafikk, eks. skyttelbusser til/fra Lillehammer stasjon, i tillegg til at det er definert stopplass for buss ved Solvang skole som kan være aktuell å benytte ved arrangementer utenom skoletid. Det er adskilt trafikkareal for myke trafikanter og fotgjengeroverganger for tilkomst til busstopp. Busslomma på nordsiden ved Øyer ungdomsskole kan benyttes og oppgraderes på sikt, men dette anses ikke som nødvendig for gjennomføring av prosjektet. Dette avhenger også av hva som skjer videre med Øyer ungdomsskole.



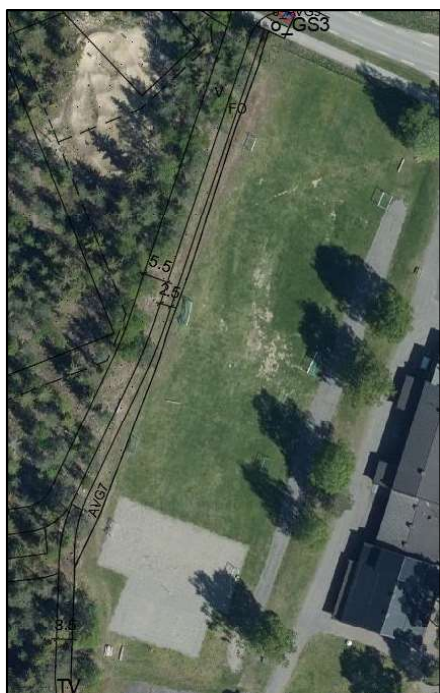
Figur 23: Oversikt over busstopp (entur.no)

6.12 Barn og unges interesser

Basert på observasjoner brukes i dag planområdet ikke spesielt av barn og unge, bortsett fra pump-track-banen. Rektor ved ungdomsskolen er positive til utbyggingen, og bemerker at deler av baksiden av skolen ved skogen brukes til undervisning og friminutt, og sikkerhet under anleggsperioden er dermed viktig og må følges opp.

Det anses ikke at tiltaket vil påføre barn og unge økt risiko eller ulemper. Pump-track-bane erstattes, og selve anlegget med ulike funksjoner og aktiviteter kan bli et møtepunkt for barn og unge i hele kommunen. Det er også dialog med ungdomsskoleledelsen om opparbeidelse av område for basketballbane på ungdomsskolens område øst for ny pump-track. Joggerunden ivaretas rundt utbyggingstomta, og det etableres fortau som del av sammenhengende turvegnett fra Lågen og videre forbi Solvang skole.

Gressløkka ved ungdomsskolen blir minimalt påvirket da det etableres ballnett i stedet for voll som sikrer mot baller på avveie i dagens situasjon. Ballnettet plasseres langs ytterste linje i figuren under, ca. der vollens fot ligger i dagens situasjon.



Figur 24: Reguleringsplanlinjer på ortofoto.

6.13 Samfunnssikkerhet og beredskap

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse basert på DSB's veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen». Denne er vedlagt planforslaget. Det er gjennomført geoteknisk vurdering av områdestabilitet iht. NVEs veileder nr. 1/2019. Notatet er vedlagt planforslaget.

6.14 Digitalt kompetansesenter – forslagsstillers vurdering

Hafjell Arena har som mål å samle digital høykompetanse fra Innlandet og på nasjonal og internasjonal basis rundt dette med nyskapende innholdsproduksjon gjennom bruk av høyteknologiske løsninger. Målet er å utvikle en arena for samarbeid mellom aktører med komplementær kompetanse som skal øke kvaliteten på leveransen og føre til kompetanseutvikling i felleskap. Vi har et sterkt ønske om å skape muligheter for utdanning og opplæring i det digitale kompetansesenteret som vil være veldig attraktive for både studentene og næringslivet som i neste omgang vil ansette disse. Dette vil gi muligheter til å benytte teoretisk kunnskap i praksis i samarbeid med aktører som har høy kompetanse på området og vil kunne bidra med innsikt og erfaring som er og kommer til å bli enda mer- ettertraktet både på nasjonalt og internasjonalt arbeidsmarked.

Samarbeidet kan også føre til spin-offs i form av attraktive kompetansearbeidsplasser som en følge av tverrfaglig samarbeid og kobling mot utdanningsinstitusjoner og potensielle arbeidstakere og gründere. Totalt sett er det digitale kompetansesenteret en samlingsplass for svært spennende kompetanse som vil bli etterspurt i fremtidens arbeidsmarked samtidig som det samsvarer med den kompetansen vi allerede har i Innlandet og den vi planlegger å bringe inn gjennom samarbeid med større aktører som Epic Games og NEP.

Vi jobber med å finne en løsning på et 3-årig videregående skole utdanningsløp og mulig høgskoleutdanning i det digitale kompetansesenteret i Hafjell Arena. Sammen med våre samarbeidspartnere NEP, Epic Games og Creative Technology jobbes det kontinuerlig med dette mot Innlandet Fylkeskommune og Høgskolene Innlandet (Lillehammer og Hamar).

6.15 Forhold til opsjonsavtale

Det foreligger opsjonsavtale for forslagsstiller å kjøpe kommunal eiendom ved regulering og bygging av Hafjell Arena. I avtalen er det beskrevet at endringer i prosjektet utover situasjonsplan det er henvist til, skal godkjennes av opsjongiver Øyer kommune. Forslagsstiller mener derfor at denne reguleringsprosessen med politisk behandling vil være en slik godkjenning som medfører en godkjenning av opsjongiver. Avtalen beskriver også at kjøpekontrakt ikke kan inngås før reguleringsplan er vedtatt.

Situasjonsplanen det blir henvist til i opsjonsavtalen er fra oppstarten av arbeidet, og prosjektet har endret forutsetninger etter konseptutviklingen. Dette har gjort at byggets areal som forelegges i dette reguleringsplanforslaget er ca. 2000m² større enn opsjonsavtalens situasjonsplan viser, men samtidig er det vesentlig færre parkeringsplasser i samsvar med nasjonale forventninger om å begrense bilbruk. Størrelsen på bygningsmassen har økt for å gi mulighet for å utvikle et komplett konsept der mange ulike funksjoner ivaretas. Utstrekningen av hallen er i stor grad gitt på grunn av mulighetene for å opparbeide fullskala innendørs fotballbane på området, mens næringsbygget vil være et lavere bygg som ivaretar de øvrige funksjonene. Adkomst, parkerings- og kjøreareal er planlagt rundt dette (bla. med bilfritt vrimeareal mot Hundervegen og hovedinngang mot sørøst), samtidig som ulike hensyn som har kommet frem i reguleringsplanprosessen (bla. knyttet til pump-track-bane og gangareal rundt området) er ivaretatt i planforslaget.

På bakgrunn av dette vurderer forslagsstiller det til at hovedinnholdet i opsjonsavtalen er fulgt, og at signaler gitt underveis i prosessen peker mot at de endelige forholdene knyttet til størrelse avklares i reguleringsplanprosessen med tilhørende endring av opsjonsavtalen etter vedtak.