

Til:	Øyer kommune
Kopi:	Hafjell Arena AS
Fra:	Structor Lillehammer
Oppdrag:	21080 – Hafjell Arena
Vedr:	Planfaglige endringer etter vedtak i PMU
Dato:	31.03.2023

1 Bakgrunn

Planforslaget for Hafjell Arena ble avvist i plan- og miljøutvalget (PMU) i møte 21.03.2023. I den forbindelse er det i møte med administrasjonen 30.03.2023 bedt om en vurdering av to plantema angitt i vedtaket (markert gult):

<p>Vedtak: I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 sendes reguleringsplan for Hafjell Arena, med plankart datert 7.3.2023 og reguleringsbestemmelser, tilbake til ny behandling, da den ikke anses å oppfylle opsjonsavtalen i kommunestyresak 118/2021. Det vises til at antallet parkeringsplasser over bakkenivå skal begrenses til et minimumsnivå, at det ikke tillates detaljvarehandel og at utnyttelsesgraden skal være i henhold til det som ble angitt i kjøpsanmodningen.</p>

Forhold knyttet til opsjonsavtale (herunder utnyttelse og disponering av arealer) behandles av administrasjonen etter avtale med Thomas Meisfjord i dag 31.03.2023.

2 Antall parkeringsplasser

Bakgrunnen for antall parkeringsplasser er beskrevet i planforslagets planbeskrivelse. Med bakgrunn i at planforslaget er fleksibelt hva gjelder funksjoner og bruk av anlegget ble det foreslått en minimumsbestemmelse på 70 plasser, og det er vist ca. 100 parkeringsplasser i illustrasjonsplan. Kommunens parkeringskrav er angitt i kommuneplanens arealdel vist under:

B. Krav til antall plasser:	
Formål	Antall plasser pr. enhet
Boliger (enebolig, tomannsbolig, rekkehus)	2
Leiligheter over 60 m ²	1,5
Leiligheter 60 m ² eller mindre	1
Fritidsbolig/hytte	2
Fritidsleilighet/utleieleilighet over 60 m ²	1,5
Fritidsleilighet/utleieleilighet 60 m ² eller mindre	1
Kontor- og forretningsbebyggelse - pr. 50 m ² brutto golvflate	1
Industri- og lagerbebyggelse - pr. 100 m ² , eller minst 15 plasser pr. 20 ansatte	1
Hotell - pr. rom	1
Restaurant - pr. sitteplass	0,3
Institusjoner - pr. 50 m ²	1

C. Parkeringsbehov for andre bygg/formål som ikke er listet i bestemmelsene, må avklares i reguleringsplan eller byggesak.

D. Det skal opparbeides oppstillingsplass for sykler. Dette arealet avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Dette punktet gjelder pkt. B med unntak av eneboliger og fritidsboliger.

E. Ved bruksendring iht. PBL § 20-1 bokstav d gjøres bestemmelsene også gjeldende for bestående bebyggelse.

F. Kommunen kan for den enkelte tomt fastsette skjerpelser eller lempninger i ovennevnte krav, hvor dette finnes nødvendig.

Utdrag fra bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Kategoriene i parkeringskravene angitt ovenfor passer ikke direkte til prosjektets funksjoner, men en grov beregning er gjengitt nedenfor basert på ca. 5250 BRA i næringsbygg (beregnet 3,5 etasjer med næring/tjenesteyting):

Formål	Antall plasser pr. enhet	Beregnet enhet	Antall parkeringsplasser
Kontor- og forretningsbebyggelse – pr. 50m ² brutto gulvflate	1	5000 m ²	100
Restaurant – pr. sitteplass	0,3	50 plasser (ca. 250m ²)	15

Dette tilsier altså omtrentlig 115 parkeringsplasser. I tillegg vil hallen generere behov for parkeringsplasser ved drift som idrettsanlegg.

Basert på nasjonale forventninger og ønske om redusert kjøretrafikk var det derfor gitt en minimumsbestemmelse om 70 parkeringsplasser i planforslaget. Som beskrevet i planbeskrivelsen kan det ikke forventes full parkeringsdekning ved større arrangementer, og det forutsettes i disse situasjonene bruk av kollektivtrafikk (både organisert og offentlig) samt utnyttelse av større parkeringsarealer i nærheten av hallen (eks. dalstasjonen i Hafjell).

Vedtaket i PMU beskrev at parkeringsplasser skal begrenses til et minimumsnivå. Dette tas til følge med å foreslå bestemmelse om opparbeidelse av minimum 50, og maksimum 90 parkeringsplasser. 50 parkeringsplasser anses som tilfredsstillende for daglig drift av anlegget. Resterende areal kan nyttes til grøntområder for overvannshåndtering mv.

3 Detaljvarehandel

Det har ikke vært forslagsstillers intensjon å tilrettelegge for detaljvarehandel som «dagligvare og store kjeder» slik at det er anført i vedtaket. Forslagsstiller tar vedtaket til etterretning og tillegger bestemmelse om at *forretninger skal begrenses til 100m² BRA gulvflate pr. enhet.*