

# SÆRUTSKRIFT

**Arkivsak:** 22/691

## **PLANID 202201 - HAFJELL ARENA**

---

Saksbehandler:	Wenche Hagestuen Dale	Arkiv: REGPL 202201
<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
73/23	Plan- og miljøutvalget	17.10.2023
94/23	Kommunestyret	19.10.2023

### **Vedlegg:**

- Plankart, datert 27.09.23
- Planbestemmelser, datert 02.10.23
- Planbeskrivelse, datert 27.09.23
- ROS-analyse datert 02.01.23
- Samledokument, innkomme merknader ved 1. gangs offentlig ettersyn, ikke datert.
- Oppsummering og kommentarer til merknader, datert 03.10.23
- Illustrasjonsplan datert 27.09.23
- Overvannsplan, datert 09.12.2022
- Overvannsnotat, datert 08.12.2022
- Sol/skyggeanalyse, datert 13.12.22
- Trafikkanalyse, datert 19.11.2020
- Notat om områdestabilitet, datert 02.01.23
- Illustrasjoner, udatert
- Ringvirkningsanalyse, datert 22.11.22
- Vedtatt revidert opsjonsavtale, signert 09.06.2023/12.06.2023

### **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, treningscenter mv.

Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas med tilføyelser/endringer i planbestemmelsene.

### **Saksutredning**

#### **PLANFORSLAGET**

Forslag til detaljregulering for Hafjell Arena er mottatt fra Hafjell Arena AS. Planen er utarbeidet av Structor Lillehammer AS. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av planforslaget med tilhørende beskrivelse.

#### **HENSIKT MED REGULERINGEN**

Hensikten med reguleringen er, slik det fremgår av planbeskrivelsen, å etablere arrangementsarena/ messehall/ konferansearealer/ innendørs idrett og i tillegg kontor- og næringsarealer med blant annet digitalt kompetansesenter, handel, servering, e-sportsenter, treningscenter mv.

#### **FORHOLD TIL OVERORDNETE PLANER**

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer.

Planområdet er i kommunedelplan for Øyer sør for perioden 2006-2015, vedtatt 31.05 2007, avsatt til offentlig formål. Kommunedelplanen er under revisjon. I forslag til revidert kommunedelplan for Øyer sør, er planområdet primært avsatt til kombinert formål som omfatter fritids- og turistformål, offentlig eller privat tjenesteyting, idrettsanlegg og næring.

Innenfor planområdet er kommunedelplan for Øyer sør erstattet med områdeplan for Øyer sentrum, planId 201102, vedtatt 21.03.2013. Her er planområdet primært avsatt til kombinert fritids- og turistformål/ fornøyelsespark, samt kontor og tjenesteyting. Deler av planområdet omfattes også av formålene park og undervisning. Planområdet vil erstatte mindre deler av reguleringsplan for E6 Granrudmoen – Tingberg, planid 508.

I områdeplan for Øyer sentrum er det i pk 2.1 angitt at det ikke kan settes i verk tiltak nevnt i PBL § 20-1 og § 20-2 før området inngår i en detaljreguleringsplan.

#### **FØRSTEGANGS BEHANDLING OG MERKNADER**

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Plan- og miljøutvalget den 06.06.23, sak 47/23. Plan- og miljøutvalget vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn, med kommunedirektørens forslag til endringer.

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 08.06.23 til 25.08.23. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 10 uttalelser. Hovedtrekkene i merknadene er referert i eget vedlegg.

#### **ENDRINGER GJORT ETTER 1. GANGS BEHANDLING**

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

Plankart:

- Byggegrense lags internveg V lagt 3 m fra vegkant øst i planområdet. Denne var tidligere under 3 meter

- Kryss og frisktsoner endret/supplert
- M<sup>2</sup> BYA redusert fra 15 500 m<sup>2</sup> til 15 000 m<sup>2</sup>

#### Bestemmelser:

- Pk. 1.4.2. Maks tillatt m<sup>2</sup> BYA redusert fra 15 500 til 15 000 m<sup>2</sup>
- Pk. 1.4.2 BYA forretning begrenset til 400 m<sup>2</sup> og maks 100 m<sup>2</sup> pr. enhet
- Pk. 3.2 Minimum sykkelparkering økt fra 20 til 30 plasser
- Pk. 3.3 Bestemmelsene er supplert. Overvannshåndtering skal planlegges slik at bygge- og samferdselsområder utenfor planområdet ikke tilføres mer vann enn i dagens situasjon ved 200-års flom med tillegg av 40% klimapåslag
- Pk. 3.7 Forslag til bestemmelse om plantesykdommer tatt inn
- Pk. 3.7 Bestemmelse om anleggsstøy og redegjørelse om støy i byggesøknad tatt inn
- Pk. 3.7 Bestemmelser ift. sikring av byggeplass og sikkerhet på skoleveier under anleggsperioden tatt inn
- Pk. 7.1 Bestemmelse om frisktsoner tatt inn

#### DRØFTINGER VED PLANFORSLAGET

Kommunedirektøren ønsker å belyse følgende tema:

##### Parkering og kollektiv:

Som beskrevet i planbeskrivelsen kan det ikke forventes full parkeringsdekning ved større arrangementer, og det forutsettes i disse situasjonene bruk av kollektivtrafikk samt utnyttelse av større parkeringsarealer i nærheten av hallen. Kommunedirektøren har tiltro til de kollektive løsningene ved større arrangement som er beskrevet i planforslaget, men ønsker også at det legges til rette for gode kollektive løsninger i det daglige.

I trafikkanalysen som følger planforslaget, er dagens kollektivtilbud beskrevet og dagens busstopp ved Øyer ungdomsskole omtalt. Uavhengig av planforslaget er det jf. analysen anbefalt å etablere passasjerrepos med kantstein i holdeplassen på begge sider av Hundervegen.

Kommunedirektøren støtter denne prinsipielle anbefalingen, men savner en helhetlig plan for kollektivtiltakene som ideelt sett burde vært avklart ved regulering av Hafjell Arena med tilhørende rekkefølgebestemmelser. Uten en helhetlig plan for dette er det vanskelig å vurdere konsekvenser. Busstopp må plasseres trygt i forhold til avkjørsler og kryss, de skal innfri krav ihht. geometrisk utforming og det må legges til rette for sikre gangvegkryssinger til/fra busstoppene. Dette er særs viktig med tanke på skolebarn i området. Det må sikres nødvendig areal til slike løsninger.

Kommunedirektøren vurderer at forhold til kollektivløsninger alternativt kan løses gjennom rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler. Detaljprosjektering av kollektivløsninger må godkjennes av veieier. Når slike løsninger ikke er vist og godkjent i denne reguleringsplanen, foreligger det dermed en usikkerhet til hva veieier, som her er fylkeskommunen, vil godkjenne før rekkefølgekravet innfris.

### Formålet GG1

Det er regulert et om lag 4 meters bredt gangareal (GG1) som skal nyttes til overgangssone tilrettelagt for myke trafikanter mellom dagens gang- og sykkelveg (GS2) og ny bebyggelse ved Hafjell Arena. Her tillates etablering av grønne rabatter, funksjoner for opphold (sittegrupper mv.) ol. Det tillates åpent takoverbygg med understøtting mot Hundervegen. Bærende elementer/stolper skal plasseres minimum 1,0 meter fra tilstøtende gang- og sykkelveg. Kommunedirektøren spør seg om dette arealet er bredt nok med tanke på drift og vedlikehold, og hvorvidt det burde vært avsatt et definert areal til snøopplag mellom GG1 og regulert gangveg GS2.

### Rekkefølgekrav til opparbeidelse av basketballbane

I planbestemmelsene pk. 8.1 er det anført: *Før det kan gis tillatelse til bebyggelse innenfor KBA skal det være sikret opparbeidelse av basketballbane i nærområdet som erstatning for tapt areal brukt til lek.* Kommunedirektøren mener at «nærområdet» er for vagt, og at man heller henviser til gnr/bnr. 19/12.

### Takform

I planforslaget åpnes det for fri takform, mens vedlagte illustrasjoner viser bygninger med flatt tak. Andre takformer enn dette er ikke illustrert og vil gi et annet uttrykk enn signalisert. Selv om illustrasjonene med flatt tak viser de øvre rammer for takhøyde (gesims/ møne) som er mulig, er kommunedirektøren usikker på om det er riktig å gi full fleksibilitet på takform, og ber om at dette blir særskilt vurdert ved behandlingen.

### Formål og utnyttelsesgrad

Planen åpner opp for 15 000 m<sup>2</sup> BRA innenfor formålet KBA, som tilsvarer om lag 80 %-BYA. Området skal gis et grønt preg i form av trær og busker der dette er mulig.

I bestemmelsene er KBA-formålet definert som: Idrettsanlegg/annen næring/undervisning/forretninger/kontor/annen offentlig eller privat tjenesteyting, og hvor det er tillatt med bruk som: Idrettshall/messehall med tilhørende tilbygg/mindre bygg for øvrige formål. Kommersielt treningssenter tillates.

Kommunedirektøren forstår det slik at idrettshall ligger innunder hovedformålet idrettsanlegg og at messehall ligger innunder annen næring. I tilhørende tilbygg/mindre bygg kan det etableres undervisning, forretning, kontor og annen offentlig eller privat tjenesteyting begrenset til kommersielt treningssenter. Kommunedirektøren vil ikke avgrense tjenesteyting til treningssenter, men også åpne for serveringstilbud som en naturlig del av et slikt anlegg.

### Rekkefølgebestemmelser

Kommunedirektøren opplyser om at det det er fastsatt en del rekkefølgebestemmelser i pk. 3 under fellesbestemmelser. Øvrige rekkefølgebestemmelser ligger innunder pk. 8, rekkefølgebestemmelser.

## INNSIGELSER

Det er ikke varslet/fremmet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

## LOVHJEMLER

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

## Vurdering:

Planforslaget er godt gjennomarbeidet og har belyst en rekke relevante plantema.

Med bakgrunn i redegjørelse og drøftinger ovenfor, anbefaler kommunedirektøren at detaljplanen vedtas med tilføyelser/endringer i planbestemmelsene.

## Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Planforslaget vedtas med følgende endringer/tilføyelser:

- Bestemmelse 3.7 om byggesak og dokumentasjon endres fra *Før det kan gis tillatelse til tiltak må plan for vann og avløp inkludert valg av fordrøyningsløsning og løsning for brann/slukkevann være godkjent av Øyer kommune. Unntatt fra kravet er tillatelse etter pbl § 20-1 bokstav m til Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak må plan for vann og avløp inkludert valg av fordrøyningsløsning og løsning for brann/slukkevann være godkjent av Øyer kommune. Unntatt fra kravet er tillatelse etter pbl § 20-1 bokstav m. Ledningsnett må være etablert før brukstillatelse kan gis.*
- Bestemmelse 4.2.1 om bruk endres fra *Idrettshall/messehall med tilhørende tilbygg/mindre bygg for øvrige formål. Kommersielt treningssenter tillates til Idrettshall/messehall med tilhørende tilbygg/mindre bygg for øvrige formål. Kommersielt treningssenter og serveringstilbud tillates.*
- Bestemmelse 8.1 endres fra *Før det kan gis tillatelse til bebyggelse innenfor KBA skal det være sikret opparbeidelse av basketballbane i nærområdet som erstatning for tapt areal brukt til lek til Før det kan gis tillatelse til bebyggelse innenfor KBA skal det være sikret opparbeidelse av basketballbane innenfor gnr/bnr. 19/12 som erstatning for tapt areal.*
- Bestemmelse 8 suppleres med *Før det kan gis tillatelse til bebyggelse innenfor KBA skal det være etablert et tilstrekkelig busstopp i begge retninger langs Hundervegen som betjener ungdomsskolen og arenaen.*

Åsmund Sandvik  
Kommunedirektør

Ingvild Jokstad

## Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 17.10.2023 sak 73/23

### Behandling:

#### Hilde M Strangstadstuen (Ap): Utsettelsesforslag fra Øyer Ap:

Øyer Arbeiderparti foreslår at saken utsettes til gjeldene sentrumsplan er revidert og hele området sett i en helhetlig sammenheng.

Vi mener at det ikke er riktig at en detaljregulering av en eiendom skal oppheve/sette til side det som er vedtatt i Sentrumsplan for Øyer som er en gjeldene områdeplan. Forslaget er heller ikke i tråd med gjeldende kommunedelplan for Øyer Sør.

#### Mona S Svegården (Sp): Forslag til endring i reg.bestemmelser fra Øyer Sp og Øyer SV:

- Stryke pkt. 8.3
- Nytt pkt. 5.8 - Det må gås i dialog med vegeier for å finne trafiksikre løsninger for kollektivtrafikken.

Avstemning: Ved alternativ avstemning mellom kommunedirektørens forslag til innstilling med endringsforslag fra Øyer Sp og Øyer SV og Øyer Ap sitt utsettelsesforslag ble kommunedirektørens forslag med endringsforslag fra Øyer Sp og Øyer SV vedtatt med 3 stemmer (3 Sp – med møteleders dobbeltstemme) mot 2 stemmer (2 Ap).

### Plan- og miljøutvalgets innstilling:

Planforslaget vedtas med følgende endringer/tilføyelser:

- Bestemmelse 3.7 om byggesak og dokumentasjon endres fra *Før det kan gis tillatelse til tiltak må plan for vann og avløp inkludert valg av fordrøyningsløsning og løsning for brann/slukkevann være godkjent av Øyer kommune. Unntatt fra kravet er tillatelse etter pbl § 20-1 bokstav m til Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak må plan for vann og avløp inkludert valg av fordrøyningsløsning og løsning for brann/slukkevann være godkjent av Øyer kommune. Unntatt fra kravet er tillatelse etter pbl § 20-1 bokstav m. Ledningsnett må være etablert før brukstillatelse kan gis.*
- Bestemmelse 4.2.1 om bruk endres fra *Idrettshall/messehall med tilhørende tilbygg/mindre bygg for øvrige formål. Kommersielt treningssenter tillates til Idrettshall/messehall med tilhørende tilbygg/mindre bygg for øvrige formål. Kommersielt treningssenter og serveringstilbud tillates.*
- Bestemmelse 8.1 endres fra *Før det kan gis tillatelse til bebyggelse innenfor KBA skal det være sikret opparbeidelse av basketballbane i nærområdet som erstatning for tapt areal brukt til lek til Før det kan gis tillatelse til bebyggelse innenfor KBA skal det være sikret opparbeidelse av basketballbane innenfor gnr/bnr. 19/12 som erstatning for tapt areal.*

- Bestemmelse 8 suppleres med *Før det kan gis tillatelse til bebyggelse innenfor KBA skal det være etablert et tilstrekkelig busstopp i begge retninger langs Hundervegen som betjener ungdomsskolen og arenaen.*
- Stryke pkt. 8.3.
- Nytt pkt. 5.8. *Det må gås i dialog med vegeier for å finne trafiksikre løsninger for kollektivtrafikken.*

## **Behandling/vedtak i Kommunestyret den 19.10.2023 sak 94/23**

### **Behandling:**

Marthe Lang-Ree (Sp): Forslag fra Øyer Sp og Øyer SV:

Dette punktet strykes:

Bestemmelse 8 suppleres med *Før det kan gis tillatelse til bebyggelse innenfor KBA skal det være etablert et tilstrekkelig busstopp i begge retninger langs Hundervegen som betjener ungdomsskolen og arenaen.*

Gudbrand Sletten (Ap): Forslag fra Øyer Ap:

Øyer Arbeiderparti foreslår at saken utsettes til gjeldene sentrumsplan er revidert og hele området sett i en helhetlig sammenheng.

Vi mener at det ikke er riktig at en detaljregulering av en eiendom skal oppheve/sette til side det som er vedtatt i Sentrumsplan for Øyer som er en gjeldene områdeplan. Forslaget er heller ikke i tråd med gjeldende kommunedelplan for Øyer Sør.

Roar Øien (H) ba om gruppemøte. Møtet hevet for gruppemøte.

Møtet satt.

Odd Inge Vistad (SV):

Nytt avsnitt under bestemmelse 4.2.3

På tak og fasader skal en bruke solceller og eller andre tiltak som kan produsere fornybar energi. Taket bør også bli et «grønt tak», det vil si at det delvis får et jord- og plantedekke og som kan fungere som et besøkstak.

Avstemning:

*Øyer Ap sitt utsettelsesforslag falt med 7 stemmer (Ap) mot 14 stemmer (10 Sp, 2 SV, 2 H).*

*Plan- og miljøutvalgets innstilling ble vedtatt med 15 stemmer (10 Sp, 2 SV, 2 H, 1 Ap - Dag Norvald Hansen) mot 6 stemmer (Ap).*

*Øyer Sp og Øyer SV sitt tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.*

*Odd Inge Vistad sitt forslag ble enstemmig vedtatt.*

### **Vedtak:**

Planforslaget vedtas med følgende endringer/tilføyelser:

- Bestemmelse 3.7 om byggesak og dokumentasjon endres fra *Før det kan gis tillatelse til tiltak må plan for vann og avløp inkludert valg av fordrøyningsløsning og løsning for brann/slukkevann være godkjent av Øyer kommune. Unntatt fra kravet er tillatelse etter pbl § 20-1 bokstav m til Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak må plan for vann og avløp inkludert valg av fordrøyningsløsning og løsning for brann/slukkevann være godkjent av Øyer kommune. Unntatt fra kravet er tillatelse etter pbl § 20-1 bokstav m. Ledningsnett må være etablert før brukstillatelse kan gis.*
- Bestemmelse 4.2.1 om bruk endres fra *Idrettshall/messehall med tilhørende tilbygg/mindre bygg for øvrige formål. Kommersielt treningssenter tillates til Idrettshall/messehall med tilhørende tilbygg/mindre bygg for øvrige formål. Kommersielt treningssenter og serveringstilbud tillates.*
- Bestemmelse 8.1 endres fra *Før det kan gis tillatelse til bebyggelse innenfor KBA skal det være sikret opparbeidelse av basketballbane i nærområdet som erstatning for tapt areal brukt til lek til Før det kan gis tillatelse til bebyggelse innenfor KBA skal det være sikret opparbeidelse av basketballbane innenfor gnr/bnr. 19/12 som erstatning for tapt areal.*
- Stryke pkt. 8.3.
- Nytt pkt. 5.8. *Det må gås i dialog med vegeier for å finne trafiksikre løsninger for kollektivtrafikken.*
- Nytt avsnitt under bestemmelse 4.2.3 *På tak og fasader skal en bruke solceller og eller andre tiltak som kan produsere fornybar energi. Taket bør også bli et «grønt tak», det vil si at det delvis får et jord- og plantedekke og som kan fungere som et besøkstak.*