



Iht. adresseliste

Saksbehandler: Helge Haugan

Saksnr.: 18/1081-17

Arkivkode: REGPL 201806

Deres ref:

Dato: 29.10.2018

PLANID. 201806 - SERVERING GAIALØYPA - OFFENTLIG ETTERSYN

Planutvalget behandlet i møte 16.10.2018 sak 84/18. Følgende vedtak ble fattet:

I medhold av Plan- og Bygningslovens § 12-11 vedtar planutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan for Hafjell Alpinsenter – Serveringssted Gaialøypa, med plankart datert 14.9.2018 og bestemmelser datert 14.9.2018, ut til offentlig ettersyn med følgende supplering innarbeidet i bestemmelsene.

Reguleringsbestemmelsene:

Nytt pkt. 1.11 - Klima og miljø

Utbyggingen skal ha bærekraftig materialbruk og energibruk/energiløsning. I plan og utbygging skal det også sikres en bærekraftig arealbruk mht. tomtearrondring, transport og kommunikasjonsløsninger. Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer, tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp. Klimaregnskap kreves ved nybygg større enn 1000 m2 BRA.

Nytt pkt 1.12 - Materialer og farger

Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Reflekterende materialer og lyse eller skarpe farger som gir stor kontrast mot omgivelsene tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger med unntak av hvit. Torv skal benyttes som taktekking på alle bygg, unntatt der flate tak er tillatt. Der hensynet til bærekraftig utvikling er i konflikt med reflekterende flater og materialvalg (eks solpaneler/solceller), går hensynet til bærekraftig utvikling og materialvalg foran.

Saksdokumentene er tilgjengelige på kommunens hjemmeside og kan sees i Øyer rådhus. Uttalelser sendes Øyer kommune v/rådmannen, Kongsvegen 325, 2636 ØYER, merket arkivsak nr.18/1081, **innen 10.12.2018.**

Med hilsen

Helge Haugan
Arealplanlegger

Kopi:

Dokumentet er elektronisk godkjent etter våre rutiner og sendes uten signatur.

Vedlegg:

(Vedlegg er også tilgjengelig på kommunens hjemmeside:

<https://www.oyer.kommune.no/planer-paa-hoering.442907.no.html>)

- Planskjema (kun til regionale myndigheter)
- Kopi av særutskrift sak 84/18
- Plankart datert 14.9.2018
- Reguleringsbestemmelser datert 14.9.2018
- Planbeskrivelse datert 27.9.2018
- ROS-analyse datert 14.9.2018
- Hellningskart
- Notat merknader i sammendrag fra varsel om oppstart av planarbeid

Varslingsliste:

FYLKESMANNEN I OPPLAND
OPPLAND FYLKESKOMMUNE
NVE REGION ØST
STATENS VEGVESEN , REGION ØST
LILLEHAMMER REGION BRANNVESEN

Private parter:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Navn på eier
155	1	0	0	Statskog SF
155	1	124	0	SANDEFJORD INVEST AS
155	1	709	0	HAFJELL ALPINSENTER AS
155	1	866	0	NILSEN ERLING ANDRÉ
155	1	867	0	DEUNK HOLDING AS
155	1	868	0	FLEISCHER TONE
155	34	0	0	BULL BIRGER ANDREAS
155	39	0	0	HIMLE MARGIT
155	40	0	0	KJÆRNSMO OLE MATHIAS
155	44	0	0	ENGELSTAD CELINE
155	46	0	0	PAULSEN HANNE SANNA
155	46	0	0	PAULSEN JØRGEN ANDREAS
155	47	0	0	RAMBERG DAG
155	48	0	0	BARTNES CHARLOTTE MERETHE
155	49	0	0	WIIK MIMI CECILIE RODE
155	54	0	0	FREDRIKSEN CHRISTINA L
155	55	0	0	TVIBERG MAGNE ARNE

155	60	0	0 LANGMOEN VIDAR
155	61	0	0 SUNDET JOHANNES
155	62	0	0 SAND GEIR
155	67	0	0 NEDBERG SVERRE
155	72	0	0 DANSK JERNBANEFORBUND FAF v/Ole Reidar Rønningen
155	73	0	0 THØGERSEN ANNE KARIN E S
155	74	0	0 UPSAKER GEIR
155	76	0	0 NEERGAARD MAGNHILD
155	78	0	0 PLATOU ROLF STOUD
155	79	0	0 SØRBYE SINDRE ERLEND
155	79	0	0 TREIMO THORE HOVARD
155	79	0	0 TREIMO TONJE
155	93	0	0 SCHOU OLUF
155	94	0	0 HORN ESPEN
155	102	0	0 MYHR NILS ERLING
155	103	0	0 SANDBORG HAAKON
155	104	0	0 RØNNESTAD JAN ÅGE
155	107	0	0 LIEN NINA
155	119	0	0 TENVIG JAN
155	132	0	0 DRAMMENS BANKEN
155	133	0	0 LIEN SVEIN WILHELM FAYE
155	136	0	0 SKARET JANICKE BRAATHEN
155	137	0	0 AMUNDSEN LASSE
155	137	0	0 JOHNSEN ANN CHRISTIN
155	146	0	0 BARVE JAN BACKLØF
155	147	0	0 BAKKE VIDAR
155	151	0	0 VARTDAL ELДАР
155	152	0	0 SOLBERG KJELL AGNAR
155	153	0	0 ERIKSEN MORTEN AUSLAND
155	154	0	0 WANG ANNE KRISTIN
155	157	0	0 SCANSPED NORGE AS
155	161	0	0 HERSLETH REINERT
155	162	0	0 STRÅTVEIT SISSEL
155	163	0	0 SKEIE SIGMUND
155	164	0	0 LILLEBORGE JØRN
155	166	0	0 CHRISTIANSEN GEIR ELДАР
155	167	0	0 HJELVIK ANNE MARGRETHE Ø
155	194	0	0 GAIASTOVA AS
155	209	0	0 HUITFELDT JOHANNE
155	210	0	0 ONARHEIM ANDERS
155	213	0	0 HØIVIK JORUNN
155	213	0	0 HØIVIK KÅRE GEORG
155	214	0	0 SOLBERG-HANSEN KAI
155	218	0	0 ANDERSEN KARI KLEV
155	230	0	0 GUNDERSEN RUNE
155	231	0	0 CEDERGREN HERMAN STENE
155	231	0	0 STENE-JOHANSEN STELLA K
155	231	0	0 VON MUNTHE AV M ANE C
155	232	0	0 MALO KÅRE IVAR OLSEN
155	257	0	0 LUNDE KARI AASE
155	265	0	0 HAFJELLTOPPEN VELFORENINGV/KNUT RAMSTAD
155	265	1	0 HAFJELL ALPINSENTER AS
155	267	0	0 BENTSEN SNORRE OSVALD
155	268	0	0 NORDVIK HANS ØIVIND
155	269	0	0 KROHNSTAD HANS PETTER
155	270	0	0 BERNTSEN KARIANNE BERG

155	270	0	0 Blixrud Katrine Berg
155	272	0	0 Sameiet Gaigstova Leiligheter v/Knut Ramstad
155	273	0	0 Gaigstova AS
155	282	0	0 Berstad Ketil
155	284	0	0 Amundsen Jo Sindre
155	284	0	0 Amundsen Pål Sindre
155	299	53	0 Lunnstaden Vel
155	318	0	0 Hafjelltoppen Velforening
155	319	0	0 Gaigstova AS
155	320	0	15 Gaigstova AS
155	321	0	0 Sand Stian
155	192		Sameiet Gaigstova Leiligheter v/Knut Ramstad

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 18/1081

PLANID. 201806 - SERVERING GAIALØYPA – OFFENTLIG ETTERSYN

Saksbehandler: Helge Haugan

Arkiv: REGPL 201806

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

84/18 Planutvalget

16.10.2018

Vedlegg:

1. Plankart, datert 14.9.2018
2. Reguleringsbestemmelser, datert 14.9.2018
3. Planbeskrivelse, datert 27.9.2018
4. ROS-analyse, datert 14.9.2018
5. Hellningskart
6. Notat merknader i sammendrag fra varsel om oppstart av planarbeid.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Sammendrag:

I medhold av Plan- og Bygningslovens § 12-11 vedtar planutvalget i Øyer å legge reguleringsplan for Hafjell Alpinsenter – Serveringssted Gaialøypa, med plankart datert 14.9.2018 og bestemmelser datert 14.9.2018, ut til offentlig ettersyn.

Saksutredning:

FORSLAGSSTILLER

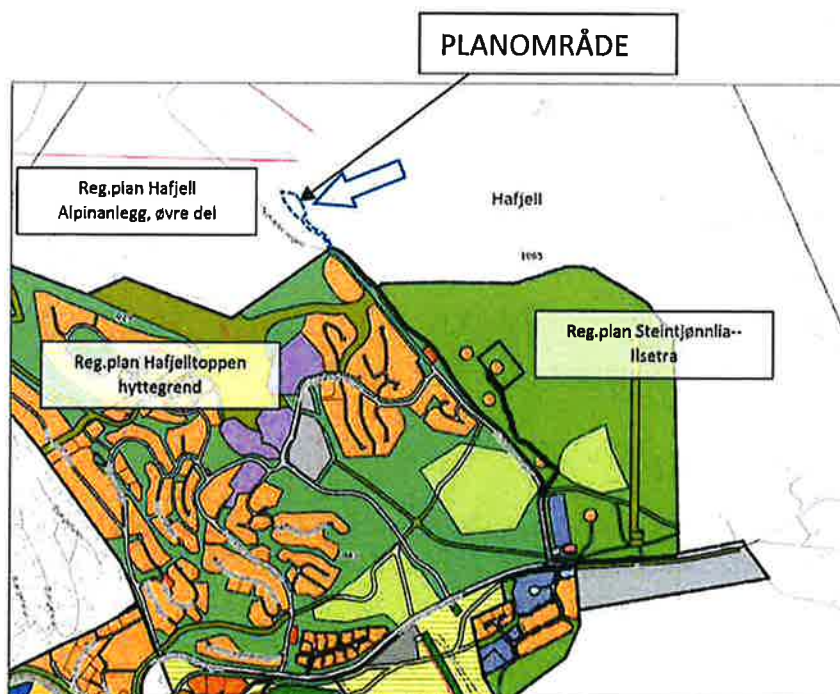
Reguleringsplanen fremlegges for kommunal behandling av Structor AS på vegne av Hafjell Alpinsenter AS.

BELIGGENHET

Planområdet ligger i gjeldende reguleringsplan for Hafjell Alpinanlegg øvre del, sist vedtatt 29.9.1988

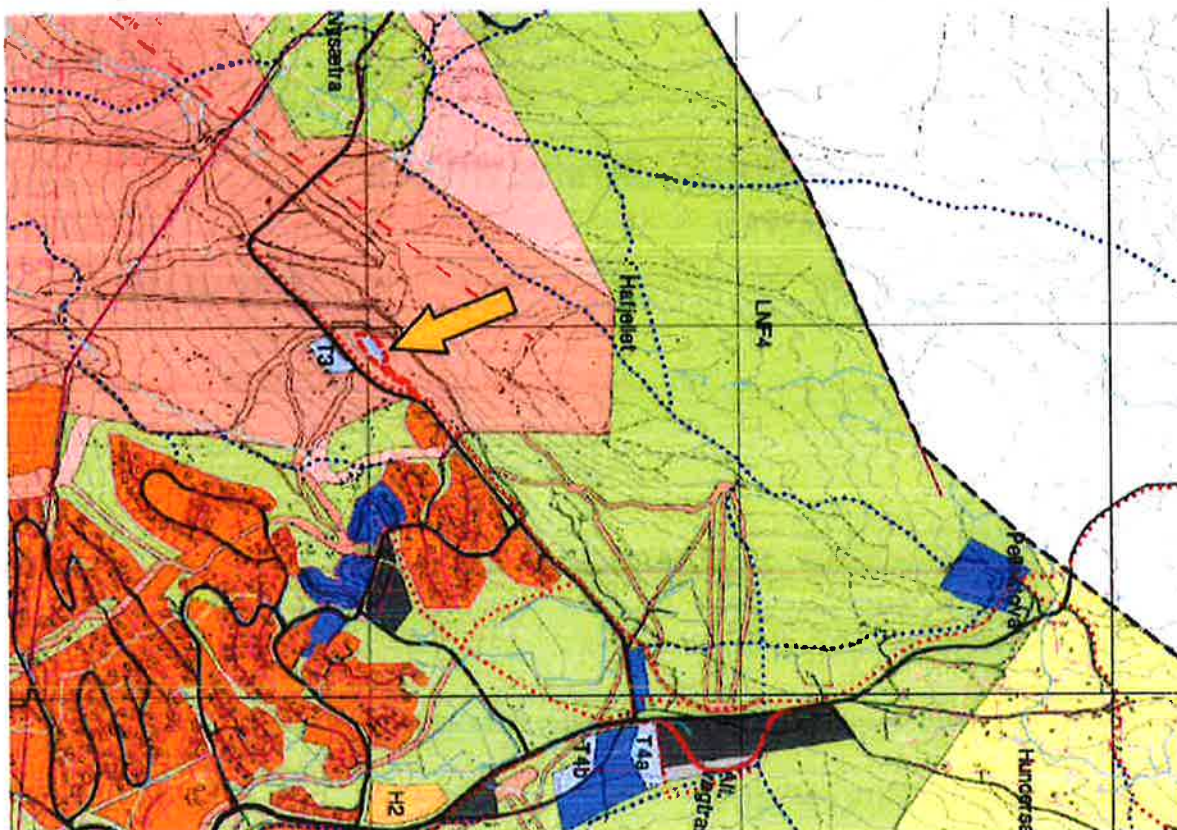
PLANSTATUS

Området er i reguleringsplan for Hafjell Alpinanlegg øvre del, § 1 – pkt. II, regulert til Spesialområde – Alpinanlegg. Dette omfatter heisanlegg med nødvendige bygg for drift av anleggene,



Figur 2 Gjeldende reguleringsplaner. Planområdet med blå omramming ved pil.

nødvendige sikringsordninger langs løypetraseene, samt varmestue/kafeteriaanlegg.



Figur 1 Utsnitt av kommunedelplan for Øyer sør. Planområdet omtrentlige beliggenhet ved pila.

I Kommunedelplan for Øyer sør er området disponert til:

1.7 FRIOMRÅDER (Områder for aktivitet og idrett)

Omfatter i det alt vesentlige Hatfjell alpinanlegg, Hatfjell golf og Øyer idrettsanlegg

Retningslinjer

- 1.7.1 I områdene merket A tillates etablering av alpinløyper, stier, veier, heisanlegg, sikringsanlegg og nødvendige bygg for driften av anlegget, samt varmestuer, serveringsanlegg og lignende.

PLANENS FORMÅL

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av næringsbebyggelse for servering på ca. 1000 – 1500 m² (250 – 300 sitteplasser), primært rettet mot gjester i skianlegget.

PLANPROSESS

Oppstartsmøte ble holdt i Øyer rådhus den 14.5.2018. Varsling av oppstart ble sendt naboer og aktuelle instanser med brev den 22.5.2018. Det har kommet 8 innspill til varsel om oppstart.

MEDVIRKNING

Berørte naboer og grunneiere ble tilskrevet om planforslaget ved varsling av oppstart og vil bli tilskrevet ved utlegging til offentlig ettersyn.

En del spørsmål er besvart i fbm. varsling av oppstart, er besvart pr. telefon. Da flertallet av berørte eiere av fritidsboliger er bosatt andre steder er det vurdert lite hensiktsmessig å gjennomføre åpne møter.

PLANFORSLAGET

Planområdet utgjør ca. 7 daa. Planområdet vurderes som attraktivt med beliggenhet inntil nedfarter til Hafjell Alpinsenter.

Terrengforhold

Det er utarbeidet et eget hellningskart over området, som er vedlagt planen (vedlegg 5/tegning 60- 03). Dette viser at størstedelen av tomteområdet har helning slakere enn 1:6, men at enkelte områder er brattere med 1:6-1:4. Adkomstvegen ligger i til dels brattere terreng, på et kort parti opp til ca. 1:3-1:2. Imidlertid er den aktuelle vegføringen vurdert som den mest skånsomme trasé opp til byggetomta. Erfaring fra anleggelse av nedfarter og tilførselsledning fra Reinsvatnet like ovenfor tilsier høy sannsynlighet for fjell i veglinja her. Det tilføyes her at tiltakets hensikt er servering til gjester i alpinanlegget (Gaiøløypa) og nødvendigvis må ligge i det hellende terrenget langs denne. Ved utvelgelsen av tomteområdet er det lagt vekt på å finne det slakest hellende arealet i området.

Bebyggelse

Det foreslås ett bygg med BYA inntil 1200 m², samt på sikt anledning til 1-2 mindre bygg ved behov. Maksimal BYA er satt til 100 %, siden parkering og plasser for renovasjonsutstyr, plattinger for uteservering mv også regnes inn i BYA. Det foreslås møne-/gesimshøyde på inntil 9m, slik at et bygg kan utføres i 2 etasjer. I planbeskrivelsen er det vist en illustrasjon fra Arkitektkontoret Streken, som viser et bygg med en gesimshøyde på ca. 6 meter og flatt tak. Alpinco kan evt. gå videre med en detaljering/videreutvikling av bygget etter at reguleringsplanen er vedtatt.

Adkomstveg

Det planlegges ny adkomstveg fra Nysætervegen like nord for den nordligste hytta langs vegen og opp til serveringsstedet. Den nye vegen vil bli inntil 4 m bred, 150 m lang og ha stigning på 12 %. Vegen er planlagt med denne standarden da den skal fungere kun som adkomst for ansatte og varelevering/renovasjon i forbindelse med serveringsstedet. Det planlegges en bom på vegen for å hindre at uvedkommende eller gjester vil bruke bil til og fra stedet. For øvrig vil eksisterende vegatkomst fra Hundersætervegen forbi Gaiastova bli benyttet fram til Nysætervegen (Lunnstadmyrvegen).

Parkering

Det foreslås etablert maksimalt 6 parkeringsplasser for bruk i tilknytning til driften av bevertningssted, samt oppstillingsplasser for avfallscontainere / lagercontainere mv tilknyttet driften. Det skal ellers ikke tillates parkering på området, adkomstvegen skal kun benyttes til varelevering, renovasjon og adkomst for ansatte og skal være stengt med bom.

Overvannshåndtering og flom

Det er ikke registrert bekkefar eller vassdrag gjennom planområdet.

Prinsipper for overvannshåndtering er nedfelt gjennom en rekke planer i områdene i

Hafjell fra 2009 og fram til i dag. Hovedprinsippet for overvannshåndtering er at økt avrenningshastighet fra områdene skal unngås ved fordrøyningstiltak og at eventuelle vassdrag gjennom planområder eller nedstrøms disse skal sikres.

Prinsippene i forbindelse med dette er videreført ved bestemmelse med krav om fordrøyning innen eget planområde, ift. på 200-års flom med klimapåslag iht. teknisk forskrift, TEK17. Det er tatt inn i bestemmelsene at alle stikkrenner, grøfter og andre tiltak ift. overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200 års flom med klimapåslag iht. TEK17.

Energiløsninger

Alternative energikilder til elektrisitet vil bli vurdert ved detaljplanlegging av bebyggelse og fremlagt i fbm. byggesak. Dersom Hafjell Alpinsenter finner det formålstjenlig og økonomisk forsvarlig vil dette bli prioritert.

Landskap og innsyn

For å vise bebyggelsens forhold / virkning ift. dette er illustrasjonsmodellen av bygget med gesimshøyde på 6 meter lagt inn i overordnet 3D-modell for Øyer sør, og det er tatt ut utsnitt fra noen observasjonspunkter i fjern- og nærvirkning. Illustrasjonene viser at bebyggelsen vil underordne seg landskapet og således være lite synlig fra omgivelsene.

Naturmangfold

Oppslag i naturbase viser ingen naturtyper, rødlistearter eller andre registreringer innenfor planområdet. Nærmeste observasjon er en lokalitet med Handmarinøkkel ca. 200 m. nord for planområdet, samt tilsvarende på lokalitet for Naturbeite ned Nysetra noe lenger nord. På Hafjelltoppen er det registrert Lirype.

Ut fra dette er det vurdert at kunnskapsgrunnet ift Naturmangfoldslovens § 8-12 er tilfredsstillende.

Trafikkforhold

Nyskapt trafikk i området vil komme som følge av:

- Inntil 6 parkeringsplasser for ansatte inne på planområdet.
- Transport av varer inn til serveringsstedet og renovasjon ut.

Primært tas det sikte på drift i forhold til alpinanleggets åpningstider. Det tillates ikke parkering hverken på bevertningsområdet eller langs vegen ut over de nevnte 6 parkeringsplassene.

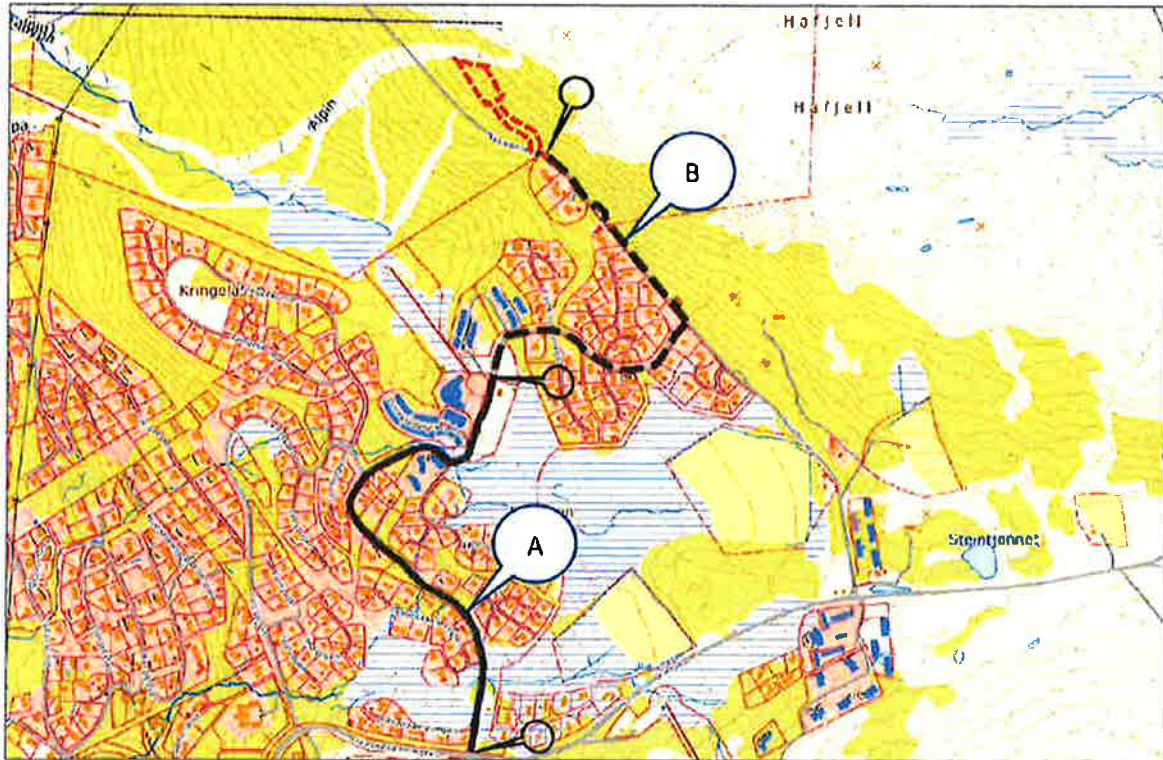
Driften av serveringsstedet vurderes da å gi om lag 26 passeringer i døgnet som maksimal nyskapt trafikk:

- Maksimalt 2 arbeidsskift med 6 ansatte, alle med egen bil: 24 passeringer pr døgn.
- Varelevering, maksimalt 2 lastebiler i døgnet: 4 passeringer.

Sannsynligvis vil trafikken bli mindre, da det ofte kun vil være ett arbeidsskift, ikke full utnyttelse av de 6 parkeringsplassene, samt at en må påregne noe samordning av arbeidsreisene. Det kan også påregnes at noen av de ansatte vil komme på ski, slik det er i andre serveringssteder i anlegget.

Totalt vil driften av serveringsstedet da generere maksimalt 26 nye passeringer for strekning B. For strekning A vil nyskapt trafikk bli noe mindre, da det må påregnes stor grad av samordning med vare- og renovasjonstransport i forbindelse med den allerede pågående driften ved Gaiastova. Se for øvrig pkt 7.1.5 i planbeskrivelsen.

Trafikksikkerhet



Aktuelt lokalt vegnett som påvirkes av tiltaket er vist på kartskissen over. Nygenerert trafikk vil bli noe forskjellig på de viste strekningene A og B.

Strekning A:

Flere merknader ved oppstart påpeker dårlig trafikksikkerhet ved strekning A. Strekningen har en anslått døgntrafikk på mellom 1500 og 2000 kjøretøyer. Trafikksikkerhetssituasjonen må anses å være en følge av vegens standard, randbebyggelse mv. sett i forhold til dagens trafikkmengde. Forslagsstiller mener at det ikke kan anses at tilførsel av 20-26 nye passeringer pr. døgn er av vesentlig betydning for trafikksikkerheten i området.

Strekning B:

For strekning B må det også anses at en trafikkmengde på inntil 26 passeringer er liten. Fra forslagsstiller anses det at berørt vegstrekning har en tilfredsstillende standard ift. trafikksikkerhet med de aktuelle trafikkmengdene, både i dag og i framtidig situasjon.

Barn og unges interesser

Nærområdet brukes av barn og unge ved idrettsaktiviteter i alpinanlegget. Det er ikke kjent at planområdet benyttes til formål spesielt knyttet til barn og unge ut over dette.

ROS-analyse

Det er utarbeidet en Risiko- og sårbarhetsanalyse basert på en sjekklistervurdering i forbindelse med utarbeidelsen planen. Denne er vedlagt.

Vurdering:

De innspillene/merknadene som er kommet til planforslaget ved varsel om oppstart av planarbeidet er beskrevet i planbeskrivelsen, - gjengitt i sammendrag, vurdert og kommentert. Etter rådmannens vurdering, er innspillene fra varsel om oppstart av planarbeidet innarbeidet i planforslaget.

Arealformål og bruk

Det er innenfor planområdet illustrert utbygging med bygg for serviceformål/bevertning med tilhørende fasiliteter knyttet til drift av alpinanlegget. Arealutnyttelsen er satt til 100 % BYA (bebygd areal). Dette omfatter parkering, renovasjon, plattinger/terrasser mv. som blir en vesentlig del av flatene i planområdet. Bebyggelse er satt til 1200 m² BYA. Området er avsatt til alpinformål med mulighet for varmestuer og service anlegg og rådmannen mener at denne plasseringen er viktig og riktig i forhold til alpinanleggets brukere.

Hellning/terrengforhold

Landskapet er et snilt terreng med omkringliggende vegetasjon. Vedlagt hellningskart viser en liten variasjon i hellning innenfor byggeområdet. Når hele tomtas bredde vurderes som ett sammenhengende inngrepsområde, er terrengfall 1: 8/9. Planområdets bredde/dybde er 35 – 40 meter. Dette gir en høydeforskjell på maks 5 m som fordeles som skjæring og fylling. Veg har fall inntil 1:3. En vegbredde på 5 m + grøfteareal, med en anslått totalbredde på maks. 9 m, vil teoretisk ha et terrengfall/ skjæring – fylling på ca. 3-4 m. Det anbefales fordeling av skjæring/fylling slik at maksimal fylling eller skjæring ikke overstiger 3 m.

Rådmannen har ingen kommentar til bebygd areal eller byggehøyder. Området ligger i et landskap hvor verdien av utsikt til omgivelsene og synlighet kan være av verdi med tanke på å skape et sted som gir utsikt og stedsopplevelser. I den sammenheng mener rådmannen det er bedre å bygge i høyden i stedet for å hogge ned eksisterende vegetasjon for å skape kontakt og utsikt mot omgivelsene.

Bebyggelse/utforming

Organisering av byggene vil vurderes mer detaljert i en byggesaksprosess. Det kan være at det tilrettelegges for en «ski-side og en serviceside» som hindrer at ulike arealer blandes sammen. Dette kan gi andre plasseringer av bebyggelse, - trekkes lenger frem på «platået» eller bebyggelse hvor lengdeutstrekning følger terrenget, dvs på tvers av det som foreløpig illustrasjon viser. Planforslaget er et rammeverk som bør ha et handlingsrom. Her er det utsikt til omkringliggende landskap, kvaliteter som kan være viktig å utnytte ved f. eks å heve bebyggelsen fremfor hogst og fjerning av vegetasjon for å kunne oppleve de landskapsmessige kvaliteter.

Materialer og farger

Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Reflekterende materialer og lyse eller skarpe farger som gir stor kontrast mot omgivelsene tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger med unntak av hvit. Torv skal benyttes som takteking på alle bygg, unntatt der flate tak er tillatt. Der hensynet til bærekraftig utvikling er i konflikt med reflekterende flater og materialvalg (eks solpaneler/solceller), går hensynet til bærekraftig utvikling og materialvalg foran.

Klima og miljø

Regionale myndigheter, - Fylkesmannen i Oppland og Oppland fylkeskommune, har gjennom flere år etterspurt en bærekraftig utvikling av fritids- og turistområder og større fokus på klima- og miljøproblemstillinger i reguleringsplaner. Klima og miljø har fått et stadig sterkere fokus med omstillinger til «Det grønne skiftet». Det arbeides med en Norsk standard for beregning og dokumentasjon av klimagassutslipp. En ny teknisk forskrift er på trappene – TEK20 i 2020. Flere kommuner stiller klima- og miljøkrav uten at det stilles konkrete krav til tallfestede klimagassutslipp/klimagassreduksjon i forhold til dagens referansebygg (Civitas v/Selvig april 2018).

Energiforsyning/energiløsning

Utbygging skal i utgangspunktet følge de til enhver tid gjeldende forskrift for energibruk. Dagens TEK17 stiller krav til energieffektivitet og krav til løsninger for energiforsyning, - kap. 14 § 14 1-4. Denne skiller på bebyggelse over/under 1000 m² bruksareal (BRA).

TEK 17 § 14- 4

Bygninger over 1000 m² BRA skal ha:

- *Energifleksible varmesystemer*
- *Tilrettelegges for bruk av lavtemperatur varmeløsninger*

Fra veiledning til TEK17:

«Energifleksible varmesystemer gjør det mulig å dekke varmebehov med ulike varmekilder. Krav om energifleksible varmesystemer innebærer ikke at man må ha flere varmekilder tilgjengelig samtidig, men at bytte av varmekilde er en reell mulighet. De mest aktuelle varmebærerne vil være vann og luft. Energifleksible systemer kan omfatte romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmt tappevann».

Strøm er høykvalitetsenergi og i et internasjonalt energimarked vil elektrisk strøm produseres med kull, gass, kjernekraft mv., som ikke ønskede energibærere med tanke på CO₂ utslipp.

Alternative energikilder: Fremtidens energikilder vil være et mangfold av energikilder. Det vises til solenergi som en viktig fremtidig energikilde. Solenergi med solceller forventes å falle til 75 % av dagens pris i 2030, - artikkel av Terje Osmundsen i Energogklima.no, 30.april 2018.

Rådmannen mener det er riktig å ikke binde opp energibruk og energiløsninger til dagens elektrisitet som hovedenergikilde, men stille krav til at energiløsninger skal utredes, ses i sammenheng med tilgjengelig teknologi og kommersielt tilgjengelige løsninger på markedet innenfor en bærekraftig ramme på det tidspunkt utbyggingen skal gjennomføres.

For å ivareta hensynet til klima og miljø, foreslår rådmannen innarbeiding av ny bestemmelse pkt.1.11

«Klima og miljø

Utbyggingen skal ha bærekraftig materialbruk og energibruk/energiløsning. I plan og utbygging skal det også sikres en bærekraftig arealbruk mht. tomtearrondring, transport og kommunikasjonsløsninger. Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og

byggematerialer, tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp. Klimaregnskap kreves ved nybygg større enn 1000 m² BRA.»

Rådmannen foreslår tilsvarende nytt punkt tatt inn bestemmelse pkt 1.12 om:

«Materialer og farger

Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Reflekterende materialer og lyse eller skarpe farger som gir stor kontrast mot omgivelsene tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger med unntak av hvit. Torv skal benyttes som taktekking på alle bygg, unntatt der flate tak er tillatt. Der hensynet til bærekraftig utvikling er i konflikt med reflekterende flater og materialvalg (eks solpaneler/solceller), går hensynet til bærekraftig utvikling og materialvalg foran.»

Trafikkforhold

Trafikken til/fra serveringsstedet vil være servicetrafikk og trafikk generert av ansatte som betjener stedet. I vinterhalvåret vil trafikk gå via Gaiastova/Lunnstadmyrvegen. Sommertid kan Nysetervegen tilsvarende benyttes. Trafikkforhold er vurdert og kommentert i planforslaget, - se planbeskrivelsens pkt 7.1.4 og 7.1.5. Rådmannen tar disse vurderingene til orientering. Denne økte trafikkmengden gir ikke grunnlag, etter rådmannens vurdering, for rekkefølgekrav til tiltak eller opparbeidelse av eksempelvis ny adkomstveg over Lunnstadmyra.

OPPSUMMERING

Planforslaget viderefører forutsetninger i gjeldende kommunedelplan for Øyer sør og reguleringsplan for Hafjell Alpinanlegg øvre del. Planforslaget legger opp til en utbygging som kan bli et referansepunkt og styrke destinasjonen mht. tilbud og opplevelser.

Rådmannen foreslår at planen legges fram for 1. gangs behandling med pkt. 1.11 og 1.12, som gjengitt over, innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Innstilling:

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av Plan- og Bygningslovens § 12-11 vedtar planutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan for Hafjell Alpinsenter – Serveringssted Gaialøypa, med plankart datert 14.9.2018 og bestemmelser datert 14.9.2018, ut til offentlig ettersyn med følgende supplerende innarbeidet i bestemmelsene.

Reguleringsbestemmelsene:

Nytt pkt. 1.11 - Klima og miljø

Utbyggingen skal ha bærekraftig materialbruk og energibruk/energiløsning. I plan og utbygging skal det også sikres en bærekraftig arealbruk mht. tomtearrondring, transport og kommunikasjonsløsninger. Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer, tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp. Klimaregnskap kreves ved nybygg større enn 1000 m² BRA.

Nytt pkt 1.12 - Materialer og farger

Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Reflekterende materialer og lyse eller skarpe farger som gir stor kontrast mot omgivelsene tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger med unntak av hvit. Torv skal benyttes som takteking på alle bygg, unntatt der flate tak er tillatt. Der hensynet til bærekraftig utvikling er i konflikt med reflekterende flater og materialvalg (eks solpaneler/solceller), går hensynet til bærekraftig utvikling og materialvalg foran.

Ådne Bakke
Rådmann

Helge Haugan

Behandling/vedtak i Planutvalget den 16.10.2018 sak 84/18**Behandling:**

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av Plan- og Bygningslovens § 12-11 vedtar planutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan for Hafjell Alpenser – Serveringssted Gaialøypa, med plankart datert 14.9.2018 og bestemmelser datert 14.9.2018, ut til offentlig ettersyn med følgende supplering innarbeidet i bestemmelsene.

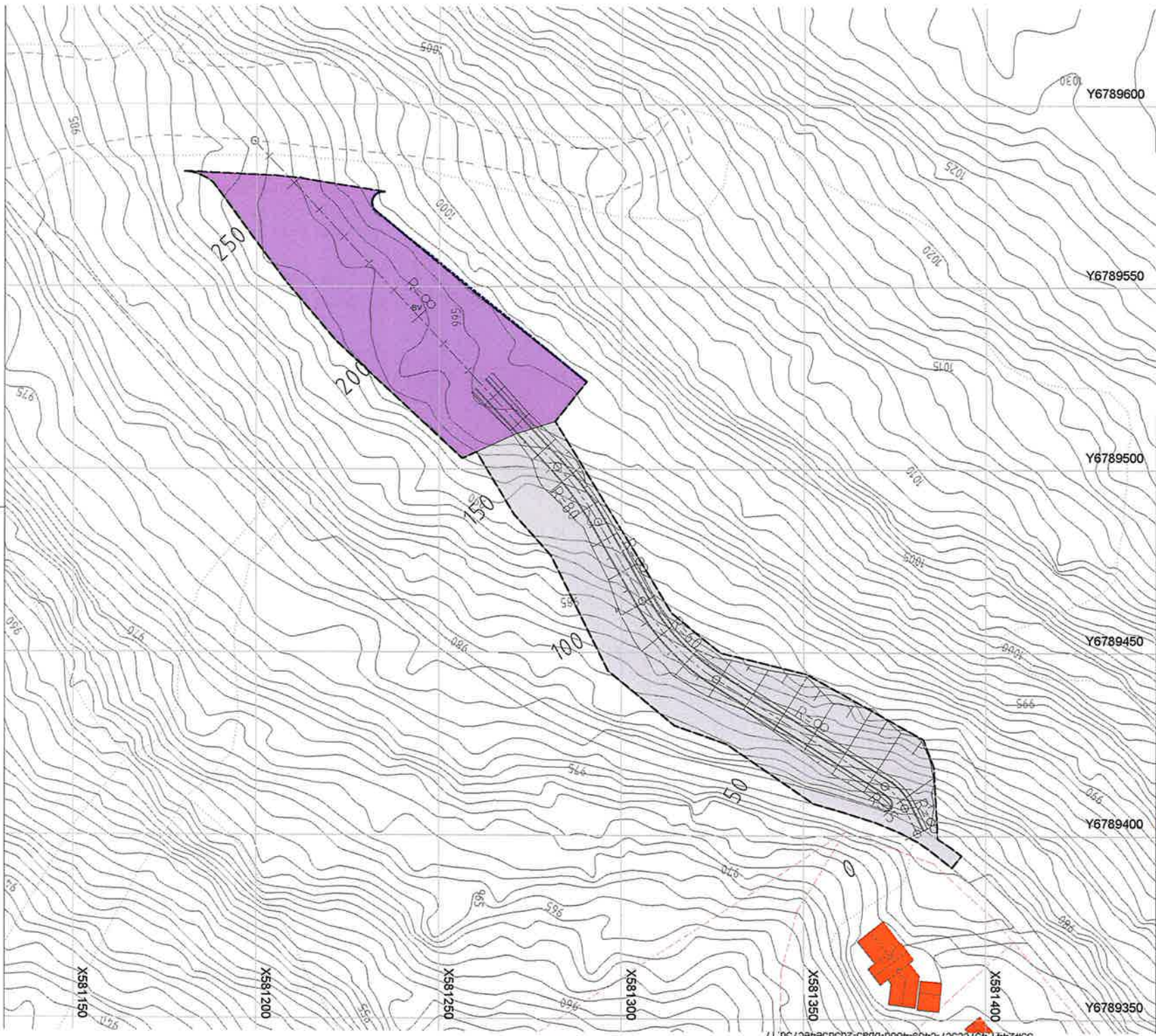
Reguleringsbestemmelsene:**Nytt pkt. 1.11 - Klima og miljø**

Utbyggingen skal ha bærekraftig materialbruk og energibruk/energiløsning. I plan og utbygging skal det også sikres en bærekraftig arealbruk mht. tomtearrondring, transport og kommunikasjonsløsninger. Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer, tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp. Klimaregnskap kreves ved nybygg større enn 1000 m² BRA.

Nytt pkt 1.12 - Materialer og farger
Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Reflekterende materialer og lyse eller skarpe farger som gir stor kontrast mot omgivelsene tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger med unntak av hvit. Torv skal benyttes som takteking på alle bygg, unntatt der flate tak er tillatt. Der hensynet til bærekraftig utvikling er i konflikt med reflekterende flater og materialvalg (eks solpaneler/solceller), går hensynet til bærekraftig utvikling og materialvalg foran.

Etter kopi bekreftes
Kommisjonen i Øyer 16.10.2018
Linda Odden

35#2439-457cc5c7-c46b-488d-bba5-2d3df5e4ec75d:15



Tegnforklaring

- Reguleringsplan PBL 2008**
 §12-6. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
 [Purple Box] Bevring
 §12-6. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 [Grey Box] Veg
 [V Symbol] Veg
 [Dashed Line] Planens begrensning
 [Solid Line] Formidlgrenske

Kartoppløsning: Raschall kart og 3D
 Kilde for bakgrunn: 15.10.2015
 Date for basistett: 15.10.2015
 Koordinatssystem: UTM zone 32 basert på EUREF89/WGS84
 Høydegrunnlag:
 Ekvidistanse: 1m
 Kartskala: 1:500

Detaljregulering
Hafjell Alpinercenter - Serveringssted
Gaialøypa
 Dyr
 kommune
 Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Analys-ID: 0521_201805
 Forlagsgalleri: Alpino AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS NR	DATA	BEGR
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

PLANEN ER UTARBEIDET AV: **Strucor** PLANCONSULENT
 Den tekniske utarbeidelsen er utført av: **Strucor** PLANCONSULENT
 TEKNIK: DATA: BEGR: TCH

35#241.457cc5c7-c489-488d-bb48-2d3d5e4ec75d.17

DETALJREGULERINGSPLAN FOR

HAFJELL ALPINSENTER – SERVERINGSSTED GAIALØYPA

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:	26.9.2018
Tilhørende plankart sist revidert:	14.9.2018
Godkjent av kommunestyret:	-

1 Generelt/Plankrav

- 1.1 Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og begrensning på plankartet. Innenfor området er arealet detaljregulert iht PBL § 12-3 til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)
- 1330 Bevertning: **BV**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)
- 2010 Kjøreveg, privat veg: **V**

1.2 Forhold knyttet til kulturminner:

I planområdet er det ikke registrert automatisk fredete kulturminner. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 m, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

1.3 Terrenginngrep mv:

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveg og parkeringsplasser. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes, planeres og tilsås på en slik måte at stedegen vegetasjon i størst mulig grad kan bli reetablert.

1.4 Gjerder:

Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng i tilknytning til uteareal. Gjerder skal være i form av skigarder med maks. høyde 1,40m. Oppføring av gjerder er søknadspliktig.

1.5 Øvrig sikring:

Sikring av alpinløyper er ikke søknadspliktig og skal utføres iht. avtaler med Hafjell Alpinsenter AS.

1.6 El-forsyning:

Framføring av el-forsyning skal skje ved jordkabel. Luftstrek tillates ikke.

1.7 Veg, vann, avløp og renovasjon:

En helhetlig plan for veg-, vann-, avløp, kabelnett og overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp. Planen skal omfatte hele planområdet. Prosjekt materialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden. Prosjekt materialet skal vise plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak jf. punkt 4. Det skal legges til rette for kildesortering i forbindelse med renovasjon i området.

1.8 Parkering:

Parkeringsareal skal regnes med i bebygd areal. Parkeringsareal skal beregnes i tråd med §§ 5-3 og 5-7 i Veileder H-2300 – Grad av utnyttning fra Miljøverndepartementet 2014. Nedgravde garasjeanlegg er tillatt der terrenget ligger til rette for det. Garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i bebygd areal. Adkomstveg på tomter skal ikke regnes med i bebygd areal. BYA til parkeringsplass på grunn skal regnes å utgjøre 20 m² pr plass.

1.9 Byggesak:

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan).

1.10 Transformatorer/nettstasjoner, fordelingsskap mv:

Nettstasjoner, fordelingsskap mv. kan plasseres på alle delområder innenfor planområdet.

1.11 Klima og miljø

Utbyggingen skal ha bærekraftig materialbruk og energibruk/energiløsning. I plan og utbygging skal det også sikres en bærekraftig arealbruk mht tomtearrondering, transport og kommunikasjonsløsninger. Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer, tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp. Klimaregnskap kreves ved nybygg større enn 1000 m² BRA.

1.12 Materialer og farger

Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Reflekterende materialer og lyse eller skarpe farger som gir stor kontrast mot omgivelsene tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger med unntak av hvit. Torv skal benyttes som taktekkning på alle bygg, unntatt der flate tak er tillatt. Der hensynet til bærekraftig utvikling er i konflikt med reflekterende flater og materialvalg (eks solpaneler/solceller), går hensynet til bærekraftig utvikling og materialvalg foran.

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Området merket BV skal benyttes til bevertning.

Det kan oppføres bygninger til bruk for matlaging, servering, lager og annet som er tilknyttet bevertning, samt toalettanlegg mv.

Maksimalt bebygd areal (BYA) er 100%. Fri takform. Ved bygging med pulttak tolkes høyeste gesims som maksimal tillatt mønehøyde. Maks BYA pr. bygning skal ikke overstige 1200 m².

Tak bør tekkes med torv eller sukkulenter. Hvis andre materialer benyttes skal det etableres

fordrøyningsanlegg dimensjonert etter beregnet økt avrenningshastighet for takflaten ift opprinnelig terreng.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan i tillegg etableres kjeller med parkering, lagerrom, tekniske rom mv, inklusive innkjøringsramper.

Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 100 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet.

Maksimal fyllingshøyde skal ikke overstige 4,0m fra planert nivå i 1.etasje ved bygning. I bakkant av bygning kan større skjæringshøyde enn 4,0m vurderes ift høyden på bygning og tilpasning til terrenget.

Det kan etableres maksimalt 6 parkeringsplasser for bruk i tilknytning til driften av bevertningssted, samt oppstillingsplasser for avfallscontainere / lagercontainere mv tilknyttet driften.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Området merket **V** skal benyttes til privat veg.

I området kan det anlegges kjøreveg med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak mv. Veg skal sikres mot utforkjøring med rekkverk iht Statens vegvesens normaler.

På området skal det etableres stengsel i form av bom, grind, port eller lignende, inkludert tilhørende installasjoner med stolper mv. Slike stengsel skal ivareta fri passering for syklende, gående og bevegelseshemmede. Slike tiltak innen området anses ikke søknadspliktig. Det skal etableres ordning for uhindret adkomst for utrykningskjøretøy.

Vegene skal brøytes slik at de er fremkommelige med utrykningskjøretøy til enhver tid.

Parkering på området innenfor arealkategorien tillates ikke.

4 Overvannshåndtering

4.1 Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt, håndteres lokalt og ikke føre til nevneverdig økt avrenningshastighet til vassdrag nedstrøms planområdet.

4.2 Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 20% iht TEK17 § 7-2.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 I anleggsperioden for utbygging av byggeområdene kan alle de regulerte områdene benyttes til riggplass, adkomstveg, anleggstrafikk, massetransport, parkering av anleggsmaskiner, samt annen aktivitet knyttet til byggeaktiviteten. Når utbyggingen er ferdigstilt skal områdene settes i stand og tilbakeføres til permanent bruk etter regulert formål.

5.2 Overvann som føres ut av planområdet skal ikke ha økt avrenningshastighet ift opprinnelig terreng. Ved behov skal overvann føres til fordrøyningsanlegg under bakken. Størrelse på fordrøyningstiltak skal fremgå av byggesøknad for tiltak i nedslagsfeltet, og skal dimensjoneres slik at avrenningshastighet ut av planområdet ikke økes ift dagens situasjon. Disse fordrøyningstiltakene skal være etablert før omsøkt bebyggelse kan tas i bruk.

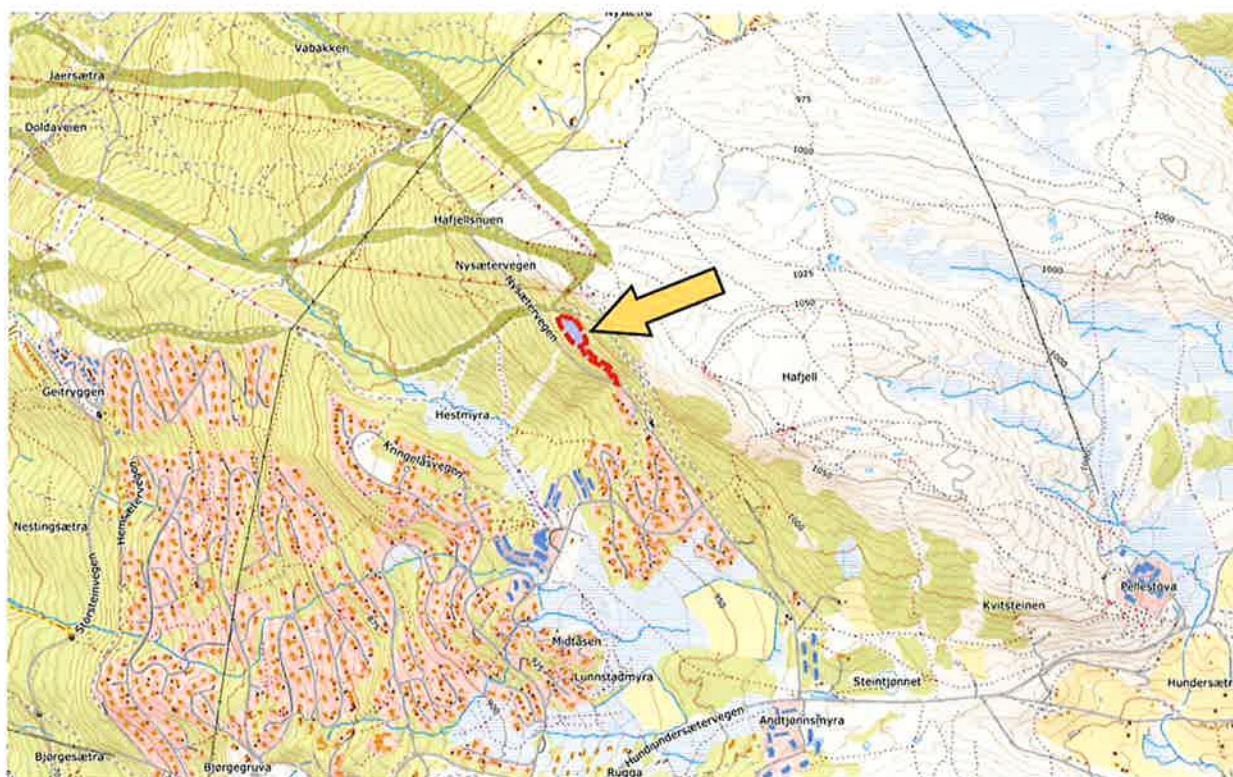
Forslag til detaljreguleringsplan for

HAFJELL ALPINSENTER – SERVERINGSSTED GAIALØYPA

i Øyer kommune

Planbeskrivelse

Plan-ID 201805



Sist revidert
27.9.2018

Structor

35#2448-457cc5c7-c469-488d-bba5-2d3d5e4ec75d.24

FORORD

Hafjell Alpinsenter AS fremmer forslag til detaljreguleringsplan for å etablere et serveringssted ved Gaialøypa i alpinanlegget.

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av næringsbebyggelse for servering på ca. 1000 - 1500 m² (ca 250-300 sitteplasser), innenfor et tomteareal på ca 3 daa. Det skal ikke legges til rette for parkering på området, adkomstvegen skal kun benyttes til varelevering og adkomst for ansatte og skal være stengt med bom.

I gjeldende reguleringsplan fra 1988 og kommunedelplan for Øyer sør fra 2007 er området regulert til alpinformål. Servering/bevertning er infrastruktur/virksomhet som naturlig hører inn under driften av alpinanlegget og er i tråd med gjeldende planers bestemmelser. Forholdet mellom formålet Alpinanlegg i gjeldende planer og formålet næring / bevertning er likevel beskrevet i eget kapittel i denne beskrivelsen.

Hovedtiltak i planforslaget er område for bevertningssted. Det skal etableres en bygning på ca 1000 m² BYA, samt evt andre mindre bygg, uteservering og parkering for ansatte. Planforslaget omfatter i tillegg nødvendig ny adkomstveg fra Nysætervegen.

Oppstartsmøte med Øyer kommune ble gjennomført den 14.5. og varsling av oppstart ble foretatt den 22.5.2018.

Planområdet utgjør ca 7 daa.

Tor Christensen

Structor Lillehammer AS

INNHold

1 BAKGRUNN 6

1.1 HENSIKTEN MED PLANEN..... 6

1.2 FORSLAGSSTILLER, PLANRÅDGIVER, EIERFORHOLD 6

2 PLANPROSESSEN 6

2.1 PLANPROSESS..... 6

2.2 MEDVIRKNING..... 7

2.3 INNKOMNE MERKNADER VED VARSLING..... 7

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER 8

3.1 OVERORDNEDE PLANER 8

3.1.1 *Kommunedelplan*..... 8

3.1.2 *Reguleringsplaner*..... 9

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD..... 10

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET 13

5.1 HOVEDINNHold I PLANEN 13

5.2 TYPE BEBYGGELSE 14

5.3 ADKOMSTVEG 15

5.4 PARKERING 15

5.5 KABLER OG LEDNINGER, VANN OG AVLØP 15

5.6 SKREDFARE..... 16

5.7 OVERVANNSHÅNDTERING OG FLOM..... 16

5.8 KONSESJONER FOR VASSDRAGS- ELLER ENERGIANLEGG I OMRÅDET 16

5.9 ENERGILØSNINGER 16

6 KONSEKVENSER AV ENDRING IFT GJELDENE PLANER 17

7 ØVRIGE VIRKNINGER AV PLANEN..... 19

7.1 MILJØ 19

7.1.1 *Landskap, innsyn / synlighet*..... 19

7.1.1.1 Innsyn / synlighet i fjernvirkning..... 19

7.1.1.2 Innsyn / synlighet i nærvirkning..... 22

7.1.2 *Kulturminner*..... 24

7.1.3 *Naturens mangfold* 24

7.1.4 *Trafikkgenerering* 25

7.1.5 *Trafikksikkerhet* 26

7.1.6 *Støy* 26

7.1.7 *Bekker og håndtering av overvann, flomsituasjoner og vassdrag* 27

7.2 LANDBRUK..... 27

7.3 BARN OG UNGES INTERESSER OG MEDVIRKNING FRA BARN OG UNGE..... 27

7.4 SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP 27

8 AREALOVERSIKT 27

35#2450-1457cc5c7-c469-488d-bba5-2d3d3d5e4ec75d.26

Dokumentinformasjon Structor:

03	Planbeskrivelse, justert etter kfr m Øyer kommune. Oversendt Øyer kommune for 1-gangs behandling.	O:\14049 Hafjell\7-Produsert\DOK\117 Servering Gaialøypa\03_Planbeskrivelse_Rev_02	27.9.2018	TCHLIL	27.9.2018	TCHLIL
02	Planbeskrivelse, oversendt Øyer kommune for 1-gangs behandling.	O:\14049 Hafjell\7-Produsert\DOK\117 Servering Gaialøypa\03_Planbeskrivelse_Rev_02	19.9.2018	TCHLIL	19.9.2018	TCHLIL
01	Planbeskrivelse, oversendt Øyer kommune for 1-gangs behandling.	O:\14049 Hafjell\7-Produsert\DOK\117 Servering Gaialøypa\03_Planbeskrivelse_Rev_01	14.9.2018	TCHLIL		
REV NR.	REVISJONSSTATUS	Bane (STRUCTOR)	Utarb. dato	Utarb. av	Godkj. dato	Godkj. av

1 BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av næringsbebyggelse for servering på ca. 1000 - 1500 m² (ca 250-300 sitteplasser), primært rettet mot gjester i skianlegget.

1.2 Forslagsstiller, planrådgiver, eierforhold

Forslagsstiller er Hafjell Alpinsenter AS.

Planen er utarbeidet av Structor Lillehammer AS v/ Tor Christensen.

Det aktuelle arealet eies av Statskog og festes av Hafjell Alpinsenter AS (155/1/709).

2 PLANPROSESSEN

2.1 Planprosess

Følgende planprosess og framdrift er / vil bli gjennomført:

P.nr	Prosess	Tid
1	Oppstartsmøte med Øyer kommune	14.5.2018
2	Varsling av oppstart	22.5.2018
3	Planforslag inkl vurdering av innkomne merknader	14.9.2018
4	Møte med Øyer kommune	19.9.2018
5	Revidert planutkast, oversendelse til kommunen	21.9.2018
	Planutvalget, 1.gang	16.10.2018
	Utlekking til off. ettersyn	19.10.2018
	Høringsfrist off. ettersyn	30.11.2018
	Behandling av innkomne merknader, justeringer av planforslag.	7.12.2018
	Planutvalget, 2.gang	15.1.2019
	Kommunestyret	30.1.2019
	Kunngjøring*	5.2.2019
	Klagefrist*	26.2.2019

* Etter vedtak i kommunestyret skal vedtaket offentliggjøres med opplysning om klagefrist. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens bestemmelser innen 3 uker etter at det er offentliggjort.

2.2 Medvirkning

Berørte, naboer, grunneiere og organisasjoner etter liste fra Øyer kommune ble tilskrevet om planforslaget ved varsling av oppstart og vil bli tilskrevet ved utlegging til offentlig ettersyn.

En del spørsmål ifbm varsling av oppstart er besvart pr telefon.

Da flertallet av berørte er eiere av fritidsboliger og bosatt andre steder er det vurdert som lite hensiktsmessig å gjennomføre åpne møter.

2.3 Inkomne merknader ved varsling

Planoppstart ble varslet/utsendt 22.5.2018. Innen fristen kom det inn 8 merknader.

- Fylkesmannen påpeker forventninger til kommunal planlegging og at landskapshensyn må vektlegges og beskrives.
- Fylkeskommunen fremholder en del forhold som bør ivaretas, og som er tatt til følge.
- Statens vegvesen opplyser at de ikke har vesentlige merknader til saken, men ber om at trafiksikkerhet vektlegges.
- Merknader fra 4 naboer påpeker at trafikkforholdene i Lunnstadmyrvegen er problematiske og at ny veg over Lunnstadmyra iht reg. plan bør bygges. Konsekvensene av evt økt trafikk er vurdert og beskrevet i planforslaget.

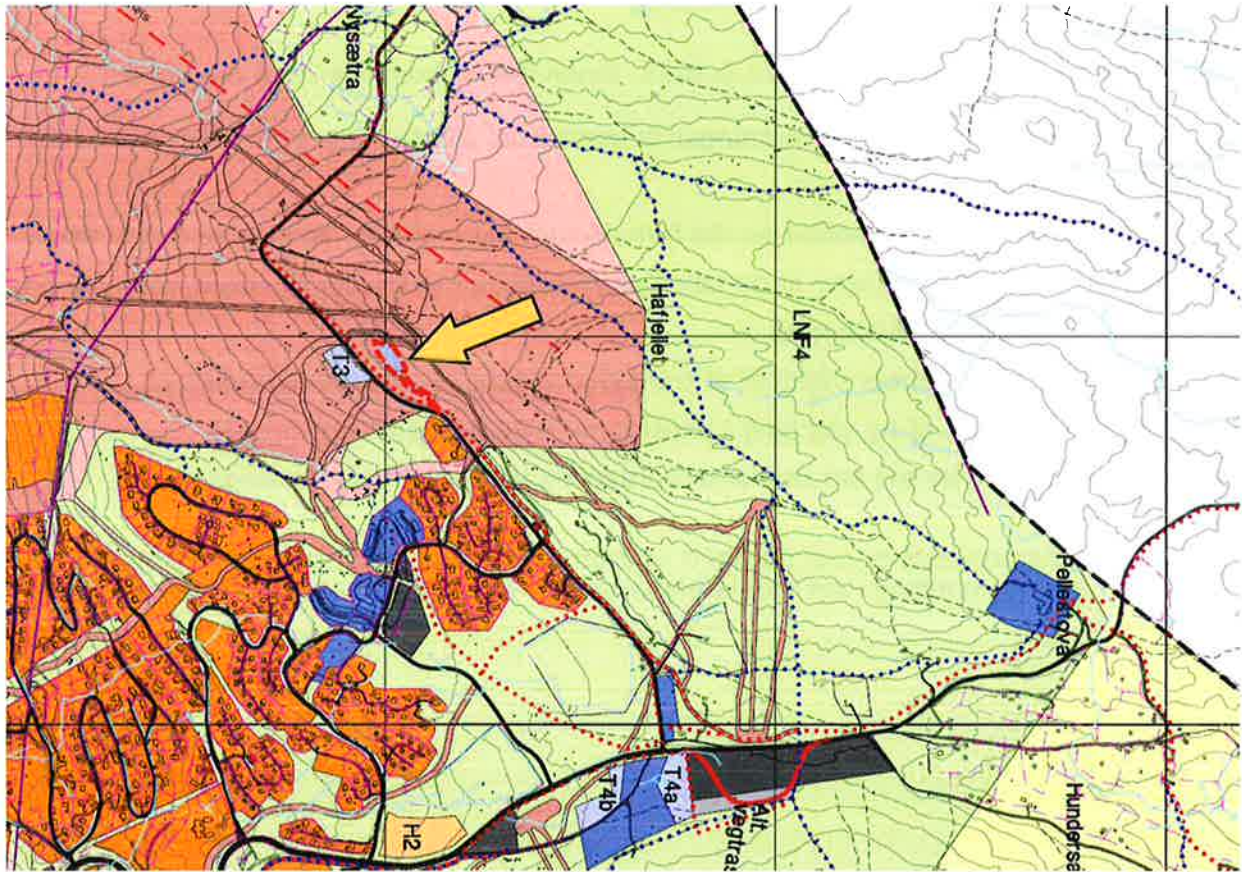
Innholdet i merknadene er mer detaljert oppsummert i eget notat som er vedlagt planen, med forslag til behandling i det videre planarbeidet. Notatet er oversendt Øyer kommune tidligere.

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Overordnede planer

3.1.1 Kommunedelplan

I kommunedelplan for Øyer sør, vedtatt 31.5.2007, er planområdet vist som annet byggeområde, alpinanlegg, alpine nedfartsløyper, nåværende.



Figur 1 Utsnitt av kommunedelplan for Øyer sør. Planområdets omtrentlige beliggenhet ved pila.

Planbestemmelsen for disse områdene lyder som følger (utklipp fra bestemmelsene):

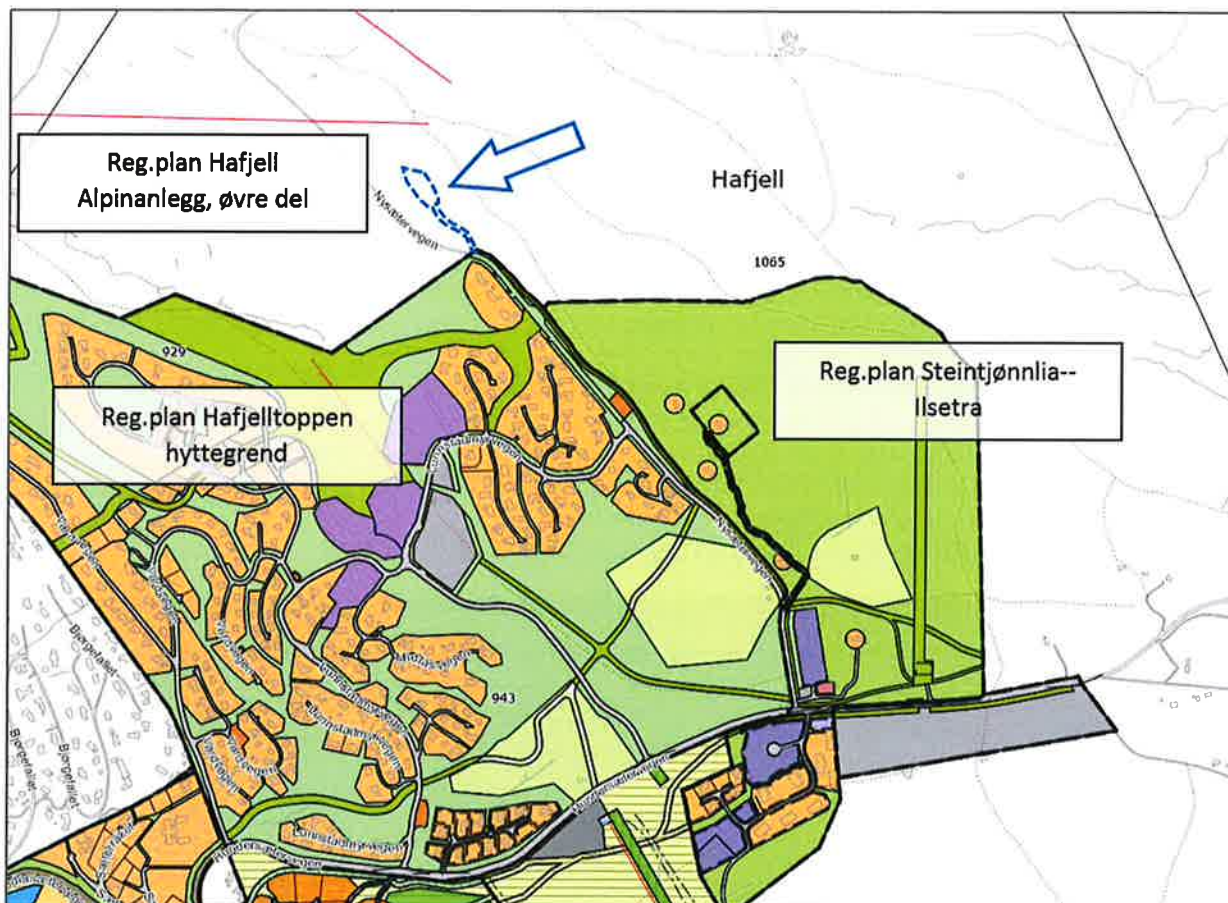
1.7 FRIOMRÅDER (Områder for aktivitet og idrett)

Omfatter i det alt vesentlige Hafjell alpinanlegg, Hafjell golf og Øyer idrettsanlegg

Retningslinjer

1.7.1 I områdene merket A tillates etablering av alpinløyper, stier, veger, heisanlegg, sikringsanlegg og nødvendige bygg for driften av anlegget, samt varmestuer, serveringsanlegg og lignende.

3.1.2 Reguleringsplaner



Figur 2 Gjeldende reguleringsplaner. Planområdet med blå omramming ved pil.

Planområdet ligger innenfor gjeldende reguleringsplan:

- *Hafjell Alpinanlegg øvre del*, siste vedtak 29.9.1988

Ellers ligger planområdet inntil / i nærhet av de gjeldende reguleringsplanene:

- *102B Hafjelltoppen hyttegrend ny*, ikrafttrådt 27.3.2014
- *201107 Steintjønna – Isetra*, ikrafttrådt 29.1.2015

Det er også igangsatt en regulering av et delområde «Nysætervegen 21» innenfor sistnevnte plan, denne ser iht Øyer kommunes nettside ikke ut til å være ferdigbehandlet.

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet ligger i dag med påstående skog av lav bonitet.

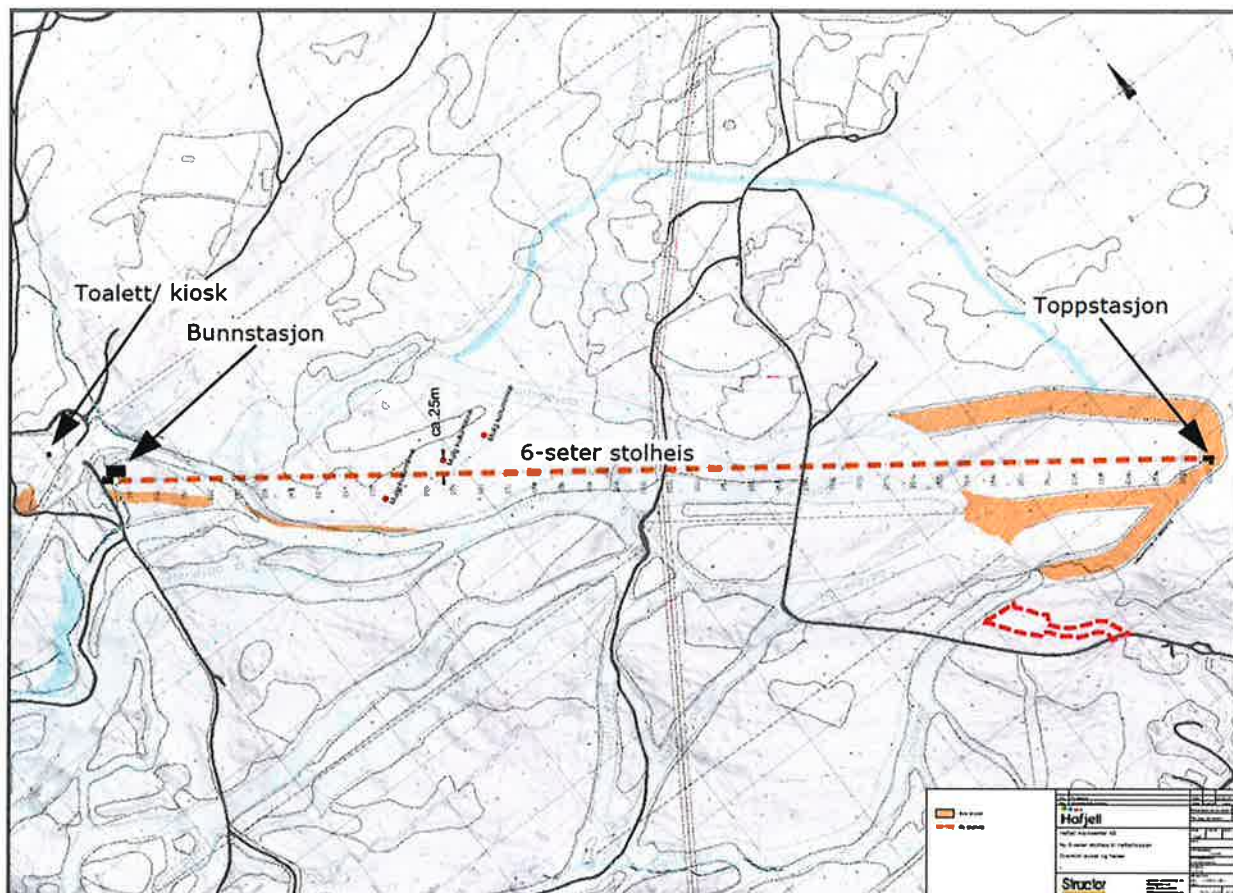
Inntil planområdet i nord ligger Gaialøypa, en av Hafjell alpinanlegg sine hovednedfarter, samt toppstasjonene for stolheisen Hafjellheis 3 og T-kroken Fjellheisen.

Gaialøypa ble i 2015-16 utvidet og forsynt med nytt snøproduksjonsanlegg i forbindelse med utbyggingen av Hafjell nasjonalanlegg til ungdoms-OL. Like ovenfor planområdet er terrenget også planert og tilrettelagt for skitrasé, sist i forbindelse med ovennevnte snøproduksjonsanlegg og fremføring av vanntilførsel fra Reinsvatnet. Like nedenfor (vest for) planområdet går Nysætervegen, som også benyttes til adkomst for serveringsstedet. (Den nye vær-radaren på Hafjelltoppen ses til høyre i bildet).

I skrivende stund pågår også utbyggingen av ny stolheis fra Gondoltoppen til Hafjelltoppen, med endepunkt like nordøst for planområdet, samt nye nedfarter (vist med blått på bildet, se også oversiktskart på neste side). Dette vil stå ferdig til sesongen 2018/2019, dvs nå i høst.

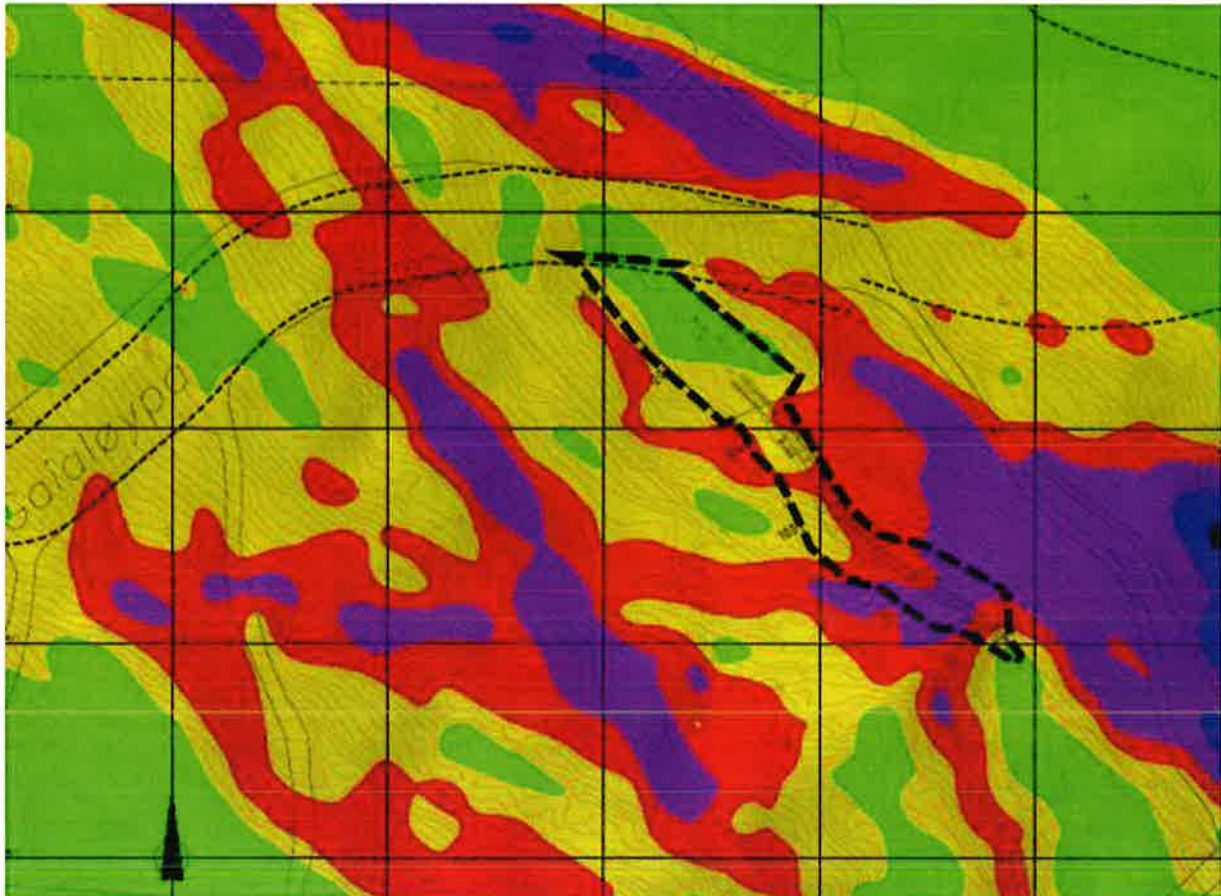


Planområdet. Skråfoto. (Øyer kommune/Glokart.)



Oversiktsplan ny Stolheis Hafjell 360. (Alpinco / Structor.)

95#2457-457cc5c7-c4f69-488d-bba5-2d3d5e4ec75d 33



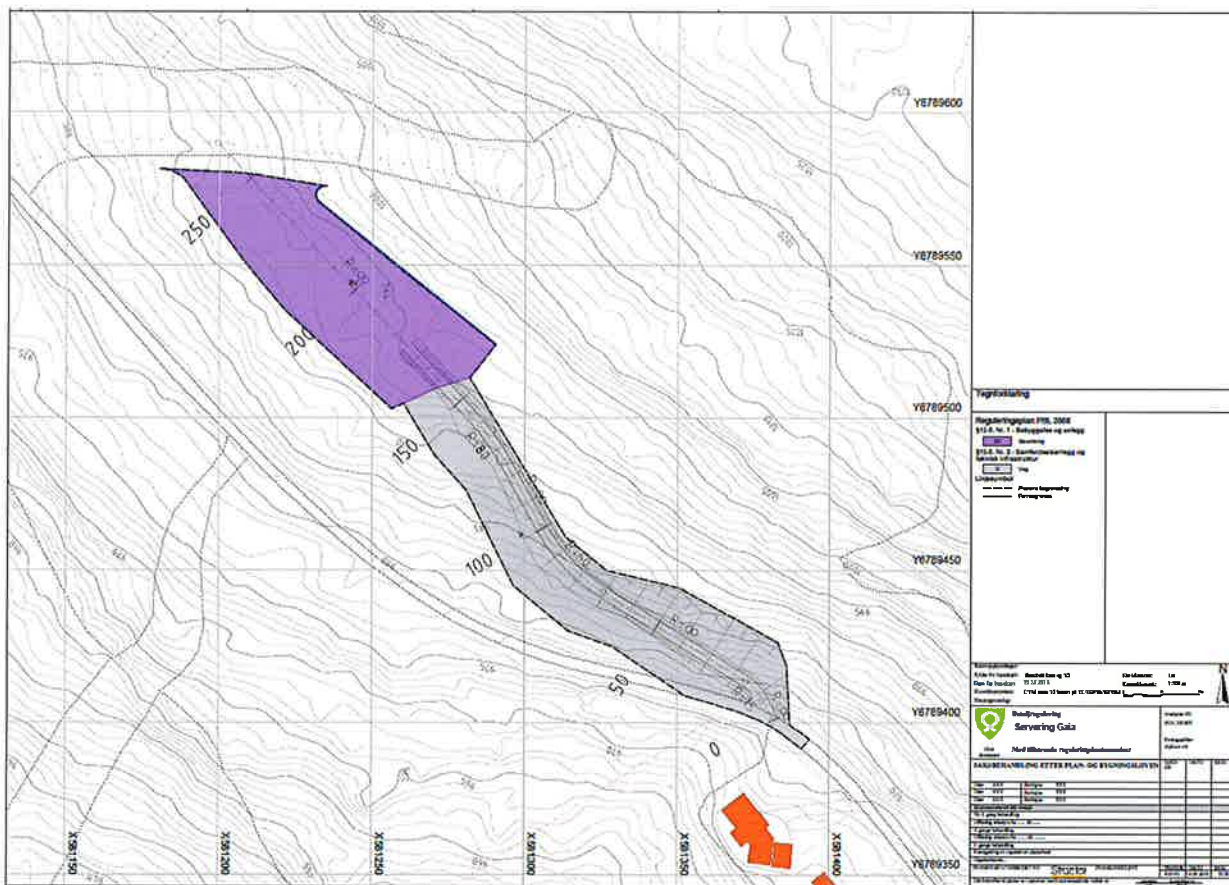
Helningskart. Grønn=Helning slakere enn 1:6, Gul: Helning 1:6-1:4, Rød: 1:4-1:3, Lilla: 1:3-1:2, Blå: 1:2-1:1,5

Det er utarbeidet et eget helningskart over området, som er vedlagt planen (tegning 60-03). Dette viser at størstedelen av tomteområdet har helning slakere enn 1:6, men at enkelte områder er brattere med 1:6-1:4. Adkomstvegen ligger i til dels brattere terreng, på et kort parti opp til ca 1:3-1:2. Imidlertid er den aktuelle vegføringen vurdert som den mest skånsomme trasé opp til byggetomta. Erfaring fra anleggelse av nedfarter og tilførselsledning fra Reinsvatnet like ovenfor tilsier høy sannsynlighet for fjell i veglinja her.

Det tilføyes her at tiltakets hensikt er servering til gjester i alpinanlegget (Gaialøypa) og nødvendigvis må ligge i det hellende terrenget langs denne. Ved utvelgelsen av tomteområdet er det lagt vekt på å finne det slakest hellende arealet i området.

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Hovedinnhold i planen



Forslaget til plankart: Bevertningsområdet med lilla farge, adkomstveg med grått. Eksisterende hytte ved Nysætervegen er markert med oransje.

Arealet foreslås regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- 1330 Bevertning: **BV**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

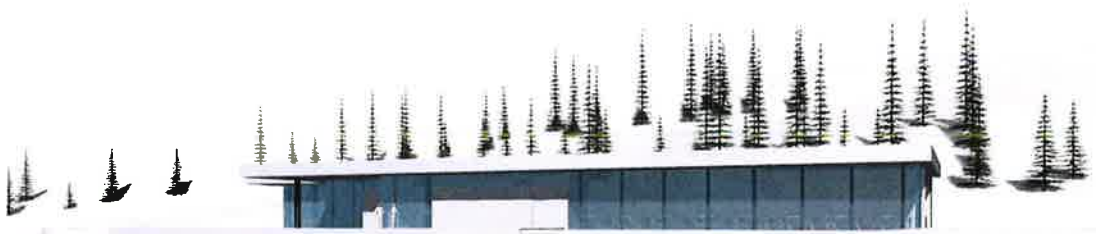
- 2010 Kjøreveg, privat veg: **V**

5.2 Type bebyggelse

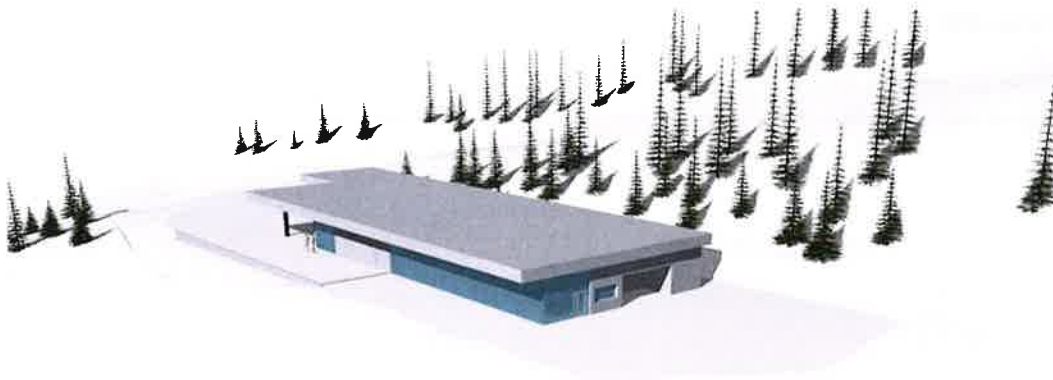
5.2.1 Generelt

Det foreslås ett bygg med BYA inntil 1200 m², samt på sikt anledning til 1-2 mindre bygg ved behov. Maksimal BYA er satt til 100%, siden parkering og plasser for renovasjonsutstyr, plattinger for uteservering mv også regnes inn i BYA.

Det foreslås en møne/gesimshøyde på inntil 9m, slik at et bygg kan utføres i 2 etasjer. Nedenfor er vist en illustrasjon fra Arkitektkontoret Streken, som viser et bygg med en gesimshøyde på ca 6 meter og flatt tak. Alpinco kan evt. går videre med en detaljering / videreutvikling av bygget etter at reguleringsplanen er vedtatt.



Perspektiv fra vest (Arkitektkontoret Streken AS)



Perspektiv fra sørvest (Arkitektkontoret Streken AS)

Fasade mot nord (Gaialøypa) og vest vil i hovedsak bestå av glassflater. Tak foreslås tekket med torv eller sukkulenter (Sedum), både av hensyn til fordrøyning av avrenning, samt at bebyggelsen da vil bli lite synlig sett ovenfra på sommerstid. På vinterstid vil flatt tak sikre at snøen bli liggende.

5.2.2 Beskrivelse av illustrasjon ift arkitektonisk grep, uttrykk og karakter

Arkitektkontoret Streken, Jenny T. Svendsen:

Tomten ligger i Nysætervegen rett syd for en av nedfartene, og består av et platå, rensket for trær til en passe stor flate, for å romme både bygning og ankomstplass. Bygningskroppen vil fremstå som et samlet transparent og lett volum, av stål og glass, med et stort utkraget flatt tak og må derfor med rette kunne benevnes en paviljong – «nye paviljongen»!

Paviljongen er plassert med sin nordre gavl helt inn mot nedfarten og parallelt med langrennsløypa (Nysætervegen), vest for Hafjells høyeste topp. Den ligger tett inntil skogsterrenget og vil ha en gjennomgående steinmur som vil oppleves som et sterkt element i rommene på innsiden.

Det vil bli brukt noen få, gjennomgående materialer i bygget, både i eksteriøret og interiøret. Disse er; stein, tre, glass og stål.

Bygningen vil gjenspeile sitt innhold i eksteriøret gjennom glassvegger mellom gulv og tak. Restauranten er delt opp i et større serveringsareal mot nord og i en mindre avdeling mot sør. Midt i anlegget vil det være toalettanlegg og kjøkken, som fronter publikum mot inngangspartiet. Hele den sørøstre delen i bygget inneholder personalrom, lager, tekniske rom og varemottak.

Det flate taket som er tenkt dekket med Sedumplanter, vurderes som en naturlig og hensiktsmessig avslutning og vil holde det samlede volumet lavt i terrenget. Fra oversiden vil taket oppleves som en del av naturen som varierer i fargeskala alt etter hvilken årstid som råder.

Vår forhåpning er at den nye paviljongen vil imøtekomme tiltakshavers behov for et velfungerende anlegg, og også gi noe til hyttegjester og andre brukere i omgivelsene. Vi ønsker at bygget skal avtegne seg som et glitrende smykke i landskapet, uten å forstyrre omgivelsene - men heller være i samspill med naturen.

5.3 Adkomstveg

Det planlegges ny adkomstveg fra Nysætervegen like nord for den nordligste hytta langs denne og opp til serveringsstedet. Den nye vegen vil bli inntil 4 m bred, 150 m lang og ha stigning på 12%. Vegen er planlagt med denne standarden da den skal fungere kun som adkomst for ansatte og varelevering/renovasjon i forbindelse med serveringsstedet. Vegen vil bli forsynt med bom for å hindre at uvedkommende eller gjester vil bruke bil til og fra.

For øvrig vil eksisterende vegadkomst fra Hundersætervegen forbi Gaiastova bli benyttet fram til Nysætervegen (Lunnstadmyrvegen).

5.4 Parkering

Det foreslås etablert maksimalt 6 parkeringsplasser for bruk i tilknytning til driften av bevertningssted, samt oppstillingsplasser for avfallscontainere / lagercontainere mv tilknyttet driften.

Det skal ellers ikke tillates parkering på området, adkomstvegen skal kun benyttes til varelevering, renovasjon og adkomst for ansatte og skal være stengt med bom.

5.5 Kabler og ledninger, vann og avløp

Serveringsstedet skal knyttes til offentlig vann og avløp, samt el- og telenettet, via eksisterende anlegg som ligger i nærheten av planområdet. Detaljerte planer for tilknytning til VA-nettet og håndtering av overvann skal avklares med kommunen før byggestart.

5.6 Skredfare

Området er kontrollert i NVE Atlas. Det er ikke registrert skredhendelser eller innlagt aktsomhetsområder ift skred i bratt terreng, hverken jord- og flomskred, snøskred eller snø- og steinskred innenfor planområdet.



Planområdet ift NVE Atlas (Snøskred aktsomhetsområde = rød, Jord/flomskred aktsomhetsområde = brun, Flom aktsomhetsområde = grønn/blå)

5.7 Overvannshåndtering og flom

Det er ikke registrert bekkefar eller vassdrag gjennom planområdet.

Prinsipper for overvannshåndtering er nedfelt gjennom en rekke planer i områdene i Hafjell fra 2009 og fram til i dag. Hovedprinsippet i disse er at økt avrenningshastighet fra områdene skal unngås ved fordrøyningsiltak og at eventuelle vassdrag gjennom planområder eller nedstrøms disse skal sikres etter en nærmere teknisk beskrivelse utviklet i samarbeid med NVE og Fylkesmannen gjennom andre planer (bl.a. 6 planer i Mosetertoppen). Prinsippene i forbindelse med dette er videreført ved bestemmelse med krav om fordrøyningsiltak innen eget planområde, ift på 200-års flom med klimapåslag iht teknisk forskrift, TEK17.

5.8 Konesjoner for vassdrags- eller energianlegg i området

Det er ikke kjent at planen er i konflikt med slike.

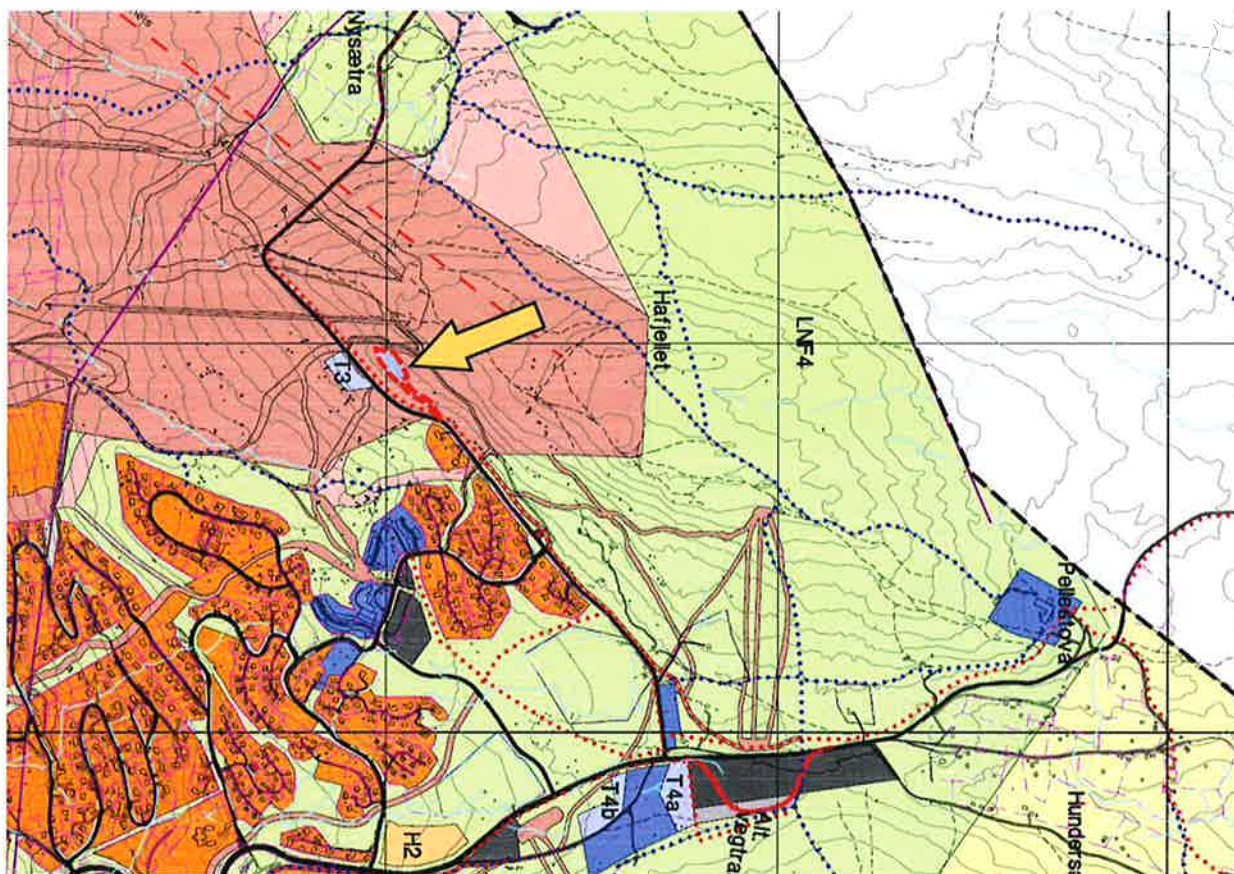
5.9 Energiløsninger

Alternative energikilder til elektrisitet vil bli vurdert ved detaljplanlegging av bebyggelse og fremlagt ifbm byggesak. Dersom Hafjell Alpinsenter finner det formålstjenlig og økonomisk forsvarlig vil dette bli prioritert.

6 NÆRMERE OM FORHOLDET TIL GJELDENE PLANER

I gjeldende reguleringsplan fra 1988 og kommunedelplan for Øyer sør fra 2007 er området regulert til alpinformål.

I kommunedelplan for Øyer sør, vedtatt 31.5.2007, er planområdet vist som annet byggeområde, alpinanlegg, alpine nedfartsløyper, nåværende.



Figur 3 Utsnitt av kommunedelplan for Øyer sør. Planområdets omtrentlige beliggenhet ved pila.

Planbestemmelsen for disse områdene lyder som følger (utklipp fra bestemmelsene):

1.7 FRIOMRÅDER (Områder for aktivitet og idrett)

Omfatter i det alt vesentlige Hafjell alpinanlegg, Hafjell golf og Øyer idrettsanlegg

Retningslinjer

- 1.7.1 I områdene merket A tillates etablering av alpinløyper, stier, veger, heisanlegg, sikringsanlegg og nødvendige bygg for driften av anlegget, samt varmestuer, serveringsanlegg og lignende.

Servering/bevertning må komme inn under begrepene «varmestuer, serveringsanlegg og lignende». Planforslaget er derfor tråd med gjeldende planers bestemmelser.

Imidlertid er det i kommunedelplanen vist et næringsområde T3 vest for Nysætervegen rett nedenfor planområdet. Dette området er ikke bygd ut og Hafjell Alpinsenter antar at foreslått serveringssted ikke vil påvirke eventuell utbygging i T3 iht gjeldende kommunedelplan.

Kommunedelplan for Øyer Sør er for øvrig under rullering og Hafjell Alpinsenter/Alpinco har i forbindelse med sitt innspill til denne prosessen foreslått utbygging med boenheter for utleie og fritidsbebyggelse i disse områdene. En kan ikke se at forslaget til reguleringsplan påvirker dette eller gir føringer for vurderingen av dette i kommende prosess med kommunedelplanen.

En kan ut fra dette ikke se at nytt serveringssted som foreslått er i strid med gjeldende planer, eller skulle gi vesentlig endrede konsekvenser ift en utbygging på området T3 i kommunedelplanen.

Øvrige virkninger av planforslaget er beskrevet i det følgende.

7 ØVRIGE VIRKNINGER AV PLANEN

7.1 Miljø

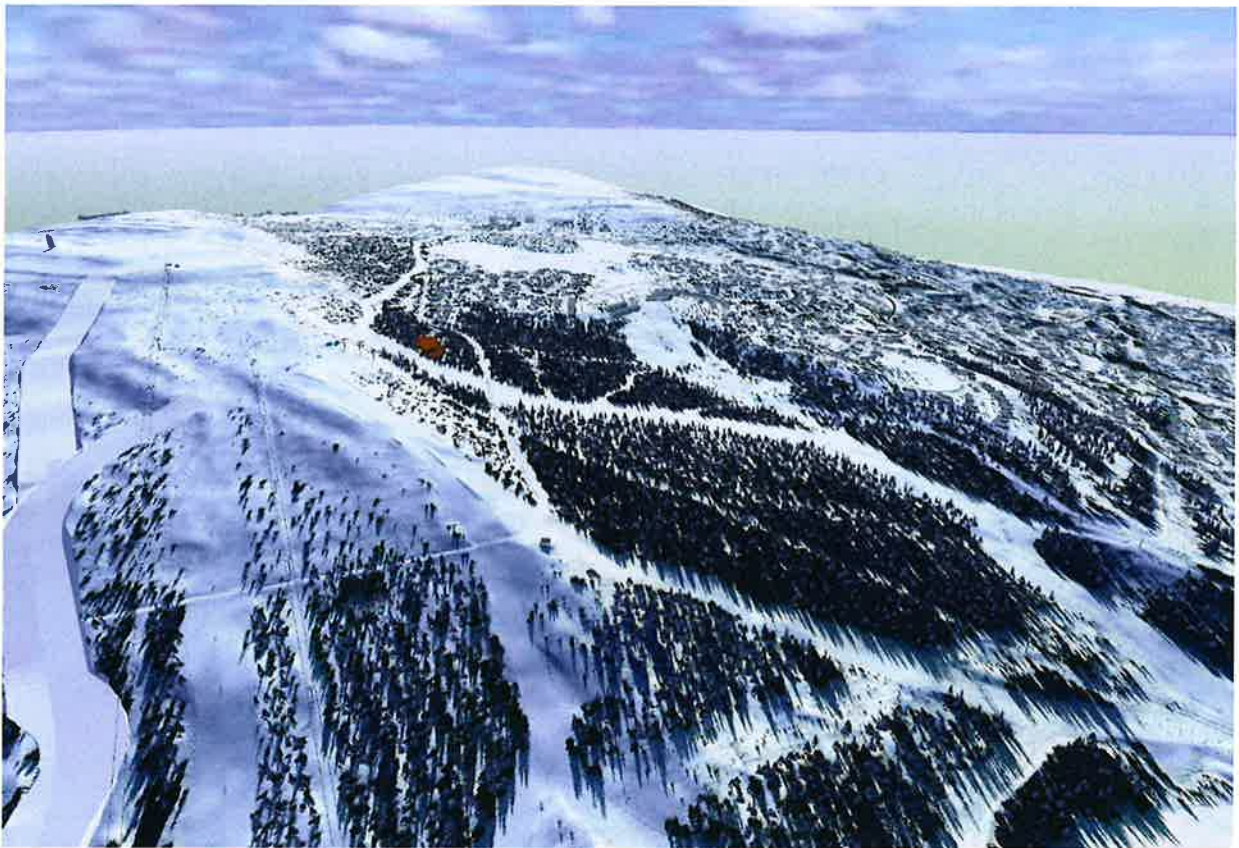
7.1.1 Landskap, innsyn / synlighet

For å vise bebyggelsens forhold / virkning ift dette er illustrasjonsmodellen av bygget med gesimshøyde på 6 meter lagt inn i overordnet 3D-modell for Øyer sør, og det er tatt ut utsnitt fra noen observasjonspunkter i fjern- og nærvirkning. Illustrasjonene viser at bebyggelsen vil underordne seg landskapet og således være lite synlig fra omgivelsene. For å gjøre bebyggelsen mer synlig på illustrasjonene er denne vist med rød farge.

7.1.1.1 Innsyn / synlighet i fjernvirkning

Nedenfor er det vist utsnitt fra 3d-modell sett fra forskjellige ståsteder i omgivelsene. Planlagt bebyggelse iht reguleringsbestemmelsene er modellert og markert med brun farge, mens eksisterende bebyggelse er grå.

Innledningsvis er det vist noen bilder fra punkter høyt over bakken, for å vise planområdets beliggenhet sammen med nærområdene.



Oversiktsbilde fra lufta, nordfra



Oversiktsbilde fra luften, vestfra



Fra Gaiastova

Bebyggelsen er lite synlig

35#2466-457ce5c7-c469-488d-bba5-2d3d5e4ec75d_42



Fra Hafjelltoppen

Bebyggelsen er lite synlig

35#2467:457cc5c7-c469-488d-bba5-2d3d5e4ec75d:43

7.1.1.2 Innsyn / synlighet i nærvirkning

For detaljer på kort avstand vises til illustrasjonene i kap. 5 foran.



Oversiktsbilde fra luften, sørfra



Sett fra nordligste hytter i Nysætervegen. Nysætervegen / skiløypa til venstre for ny adkomstveg.



Sett ovenfra, fra Gaialøypa.



Sett nedenfra, fra Nysætervegen / skiløypa.

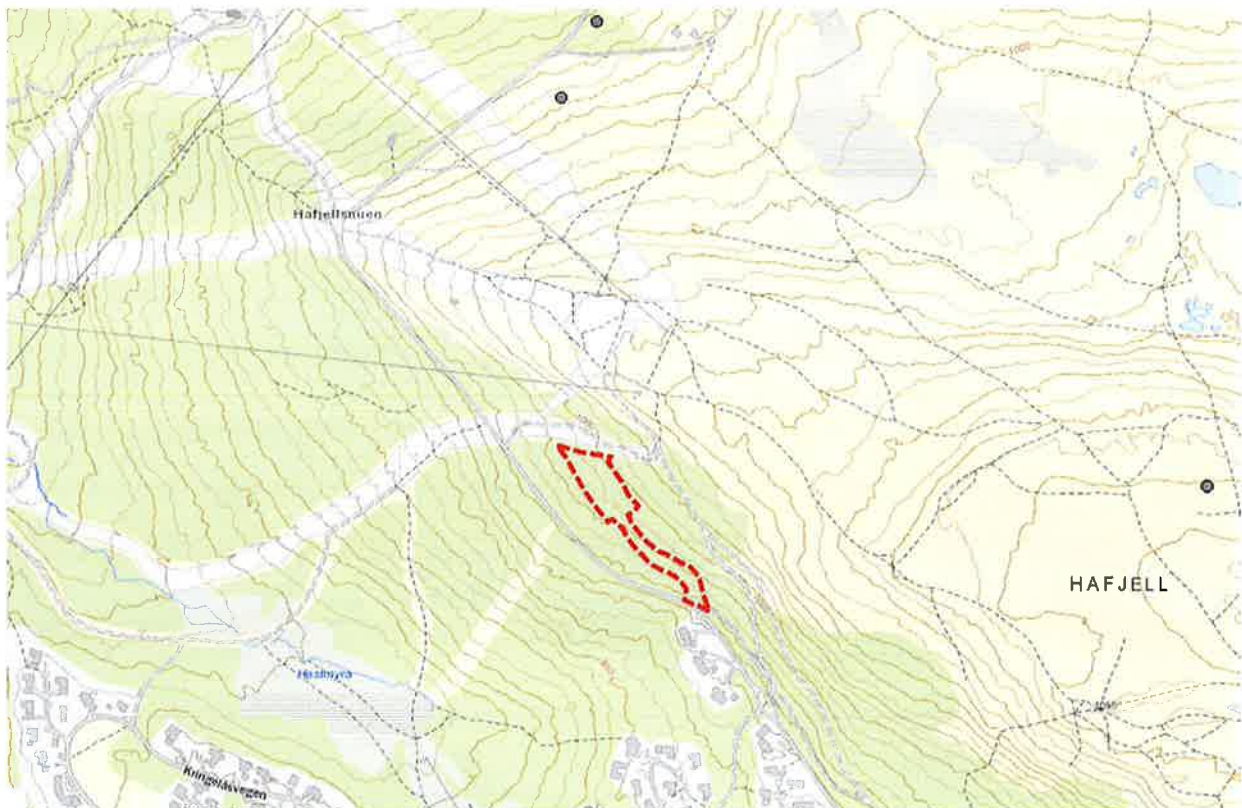
7.1.2 Kulturminner

Oppland fylkeskommune har ved varsling opplyst at man ikke har kjennskap til at planforslaget vil komme i konflikt med kulturminner, men minner om meldeplikten i kulturminnelovens § 8. Ber om at spesifisert tekst om dette tas inn som retningslinje i planbestemmelsene, dette er gjort.

7.1.3 Naturens mangfold

Konsekvensene i forhold til naturmiljø ble utredet i konsekvensutredning og lagt til grunn for kommunedelplanen, der området er vist til byggeområde for alpinanlegg med tilhørende bebyggelse. Det ble ikke funnet forhold ift naturens mangfold av betydning for foreslått utbygging.

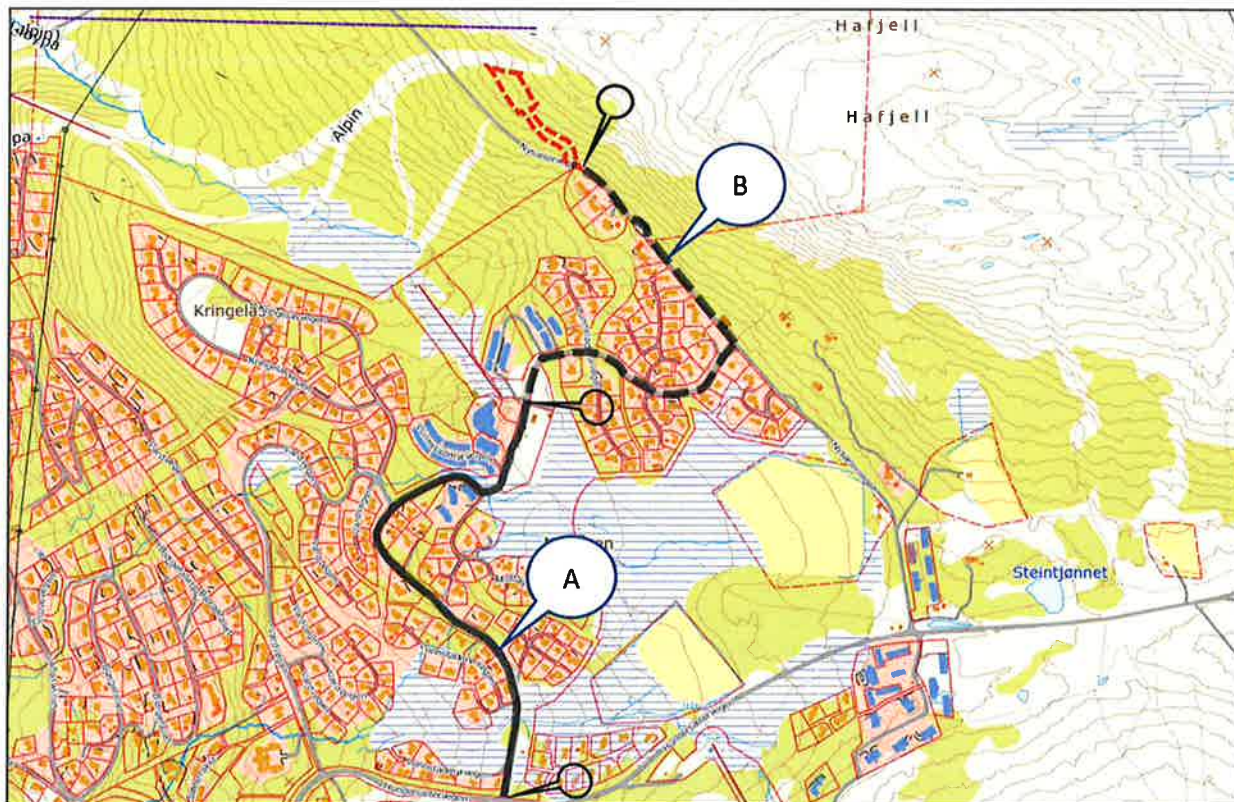
Oppslag i naturbase nå viser ingen naturtyper, rødlistearter eller andre registreringer innenfor planområdet. Nærmeste observasjon er en lokalitet med Handmarinøkkel ca 200m nord for planområdet, samt tilsvarende på lokalitet for Naturbeite ned Nysetra noe lenger nord. På Hafjelltoppen er det registrert Lirype.



Planområdet ift oppslag i Naturbase

Ut fra dette er det vurdert at kunnskapsgrunnlaget ift Naturmangfoldlovens § 8 er tilfredsstillende.

7.1.4 Trafikkgenerering



Aktuelt lokalt vegnett som påvirkes av tiltaket er vist på kartskissen over. Nygenerert trafikk vil bli noe forskjellig på de viste strekningene A og B.

Nyskapt trafikk i området vil komme som følge av:

- Intil 6 parkeringsplasser for ansatte inne på planområdet.
- Transport av varer inn til serveringsstedet og renovasjon ut.

Primært tas det sikte på drift i forhold til alpinanleggets åpningstider. Det tillates ikke parkering hverken på bevertningsområdet eller langs veg ut over de nevnte 6 plassene.

Driften av serveringsstedet vurderes da å gi om lag 26 passeringer i døgnet som maksimal nyskapt trafikk:

- Maksimalt 2 arbeidsskift med 6 ansatte, alle med egen bil: 24 passeringer pr døgn.
- Varelevering, maksimalt 2 lastebiler i døgnet: 4 passeringer.

Sannsynligvis vil trafikken bli mindre, da det ofte kun vil være ett arbeidsskift, ikke full utnyttelse av de 6 parkeringsplassene, samt at en må påregne noe samordning av arbeidsreisene. Det kan også påregnes at noen av de ansatte vil komme på ski, slik det er i andre serveringssteder i anlegget.

Totalt vil driften av serveringsstedet da generere maksimalt 26 nye passeringer for strekning B. For strekning A vil nyskapt trafikk bli noe mindre, da det må påregnes stor grad av samordning med vare- og renovasjonstransport i forbindelse med den allerede pågående driften ved Gaiaastova.

7.1.5 Trafikksikkerhet

Trafikk på berørt vegnett i dag:

Normal turgenerering til og fra en bolig / fritidsbolig settes normalt til mellom 6 og 4 turer pr døgn, dvs mellom 12 og 8 passeringer pr enhet. Når en tar i betraktning at det her er fritidsbebyggelse / utleieenheter med mer eller mindre direkte tilknytning til friluftss- og aktivitetsområder kan tallet settes noe lavere, f.eks. til 2-3 turer pr døgn.

Strekning A har i dag forholdsvis stor trafikk, både til et stort antall hytter (ca 200), leiligheter (ca 100), forretningsdrift og servering ved Gaiastova, samt delvis utfartsparkering (2-300 biler). Ut fra ovenstående betraktning vil dette gi om lag følgende trafikkmengde på maksimaldag:

Enhet	Antall	Genererte turer	Passeringer
Hytter	200	500	1000
Leiligheter	100	250	500
Parkering	250	250	500
Total døgnetrafikk			2000

Basert på ovenstående anslag for turgenerering kan det anslås at strekning A har en trafikk på ca 2000 passeringer pr døgn nærmest Hundersetervegen avtagende til ca 1500 ved Gaiastova.

Strekning B benyttes i dag kun som adkomst til fritidsbebyggelse og har langt lavere trafikkmengde enn strekning A. Denne strekningen gir adkomst til om lag 60 fritidsboliger, avtagende til ca 15 over strekningen, dvs antatt ca 300 passeringer avtagende til ca 70 over strekningen.

Konsekvens:

Strekning A:

Flere merknader ved oppstart påpeker dårlig trafikksikkerhet ved strekning A. Strekningen har en anslått døgnetrafikk på mellom 1500 og 2000 kjøretøyer. Trafikksikkerhetssituasjonen må anses å være en følge av vegens standard, randbebyggelse mv sett i forhold til dagens trafikkmengde. Det kan ikke anses at tilførsel av 20-26 nye passeringer pr døgn er av vesentlig betydning for trafikksikkerheten.

Strekning B:

For strekning B må det også anses at en trafikkmengde på inntil 26 passeringer er liten. Det anses at berørt vegstrekning har en tilfredsstillende standard ift trafikksikkerhet med de aktuelle trafikkmengdene, både i dag og i framtidig situasjon.

7.1.6 Støy

Ift støy er det økt trafikkstøy langs eksisterende vegnett som kan være relevant ift planlagt utbygging. På bakgrunn av den ovenfor anslåtte nyskapte trafikk på 26 kjøretøyer pr døgn anses det at tiltaket ikke vil gi økt vegtrafikkstøy som kan beregnes ift gjeldende metode.

Det anses derfor ikke nødvendig med nye støyberegninger eller støyutredninger av tiltaket i forhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T1442).

7.1.7 Bekker og håndtering av overvann, flomsituasjoner og vassdrag

Det er tatt inn i bestemmelsene at alle stikkrenner, grøfter og andre tiltak ift overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200 års flom med klimapåslag iht TEK17.

7.2 Landbruk

Planforslaget medfører ikke endringer i forholdet til dyrket mark eller dyrkbart areal ift de gjeldende reguleringsplanene.

En kan ikke se at tiltaket vil ha noen virkning ift landbruk annet enn at vegutbygging muligens vil kunne være til nytte ift skogsdrift.

7.3 Barn og unges interesser og medvirkning fra barn og unge

Nærområdet brukes av barn og unge ved idrettsaktiviteter i alpinanlegget. Det er ikke kjent at planområdet benyttes til formål spesielt knyttet til barn og unge ut over dette.

7.4 Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er utarbeidet en Risiko- og sårbarhetsanalyse basert på en sjekklistervurdering i forbindelse med utarbeidelsen planen. Denne er vedlagt.

8 Arealoversikt

Planen omfatter i alt et areal innenfor plangrensen på ca 7,2 daa.

Dette fordeler seg slik på de forskjellige hovedformål:

Formål/Område	Areal (daa)
Beverting	3,3
Veg / Annen veggrunn / Overvannsnett	3,9
Totalt	7,2

35#2473-457cc5c7-c468-488d-bba5-2d3d5e4ec75d.49

Oppdragsgiver
Hafjell Alpinsenter AS

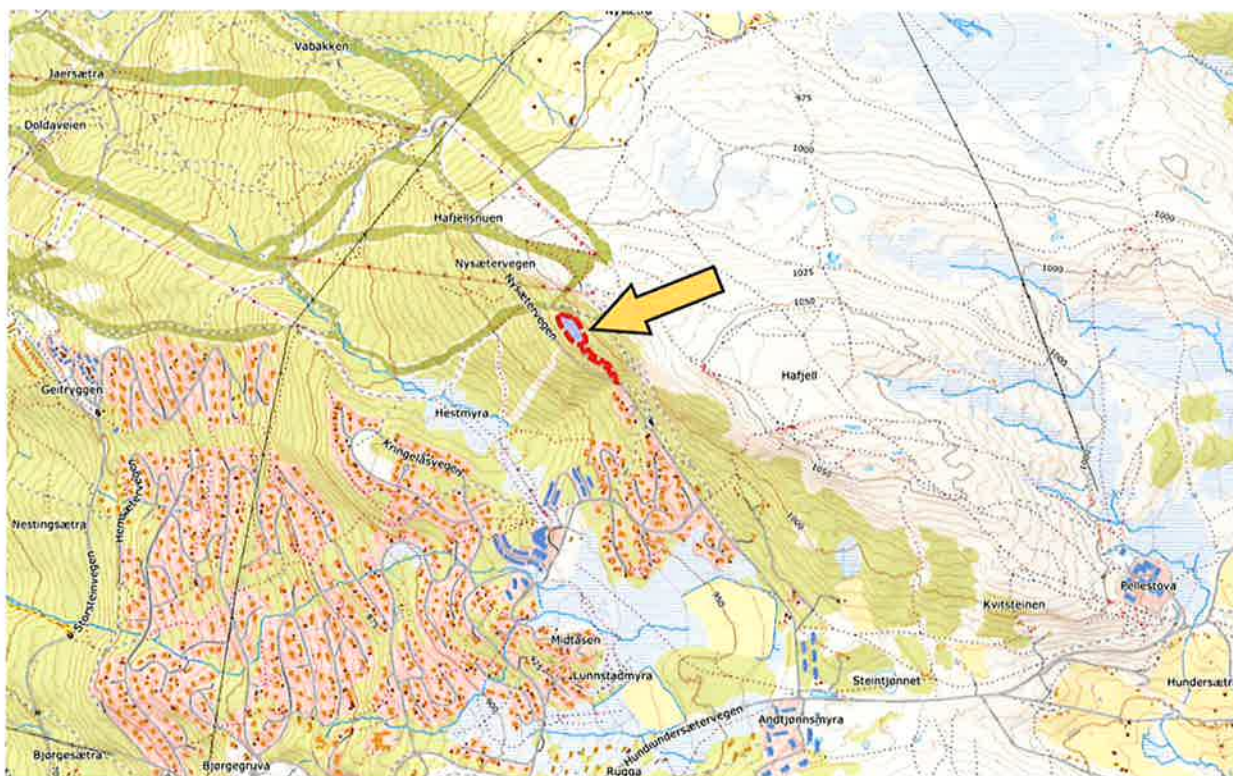
Rapporttype
Risiko- og sårbarhetsanalyse

PlanID
201805

Risiko- og sårbarhetsanalyse for detaljreguleringsplan

HAFJELL ALPINSENTER – SERVERINGSSTED GAIALØYPA

i Øyer kommune



Dokumentinformasjon Structor:

01	Forslag sendt Øyer kommune for offentlig ettersyn	O:\14049 Hafjell\7-Produsert\DOK\117 Servering Gaialøypa\03_Planbeskrivelse_Rev_A-1	14.9.2018	TCHLIL	14.9.2018	TCHLIL
REV NR.	REVISJONSSTATUS	Bane\Filnavn (STRUCTOR)	Utarb. dato	Utarb. av	Godkj. dato	Godkj. av

INNHOOLD

1.	INNLEDNING.....	4
1.1	Hensikt	4
1.2	Metode	4
2.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	5
2.1.1	Planstatus	5
2.1.2	Eksisterende forhold	6
2.1.3	Planforslaget	8
3.	IDENTIFIKASJON AV UØNSKEDE HENDELSER	9
4.	VURDERING AV RISIKO OG SÅRBARHET	10
5.	IDENTIFISERING AV TILTAK FOR Å REDUSERE RISIKO	17
5.1.1	Hendelse 3 Frost/tele/sprengkulde	17
5.1.2	Hendelsene	17
5	Store nedbørsmengder.....	17
7	Flom i sjø vassdrag	17
8	Urban flom/overvann	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5.1.3	Hendelse 11 Erosjon.....	18
5.1.4	Hendelse 12 Radongass	18
5.1.5	Hendelse 13 Skog- og lyngbrann.....	19
5.1.6	Hendelse 16 Forhold som påvirker nød- og redningstjenester	19
5.1.7	For øvrig vedr hendelser	19
6.	KONKLUSJON - HVORDAN ANALYSEN HAR PÅVIRKET PLANFORSLAGET	
	19	
6.1	Analysens påvirkning av planforslaget	19

1. INNLEDNING

1.1 Hensikt

Hensikten med ROS-analysen er å avdekke om planen vil medføre endringer av risiko for mennesker eller omgivelser, og hvorvidt disse endringene er akseptable eller ikke. Plan- og bygningslovens § 4-3 stiller følgende krav til risikovurderinger:

“ Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap”.

1.2 Metode

Risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) er systematisk kartlegging av farer basert på en metode innsamling av data. Foreliggende ROS-analyse er i hovedsak basert på en kvalitativ risikovurdering som er bygget på innhenting og innsamling av ulike data, men også lokalkunnskap som ikke tidligere er dokumentert. Lokalkunnskapen er innhentet fra personer som er utbyggere og har arbeidet med planlegging ^{1*} i nærliggende områder.

Metode for risiko- og sårbarhetsanalyser er gitt i «DSB Veileder – Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging», DSB 2017.

Det bemerkes at i veilederen er miljø tatt ut som konsekvenstype, siden de uønskede hendelsenes virkning for befolkningen (ikke natur), er grunnlaget for vurderingene. Vurdering av miljøkonsekvenser ivaretas i eventuell konsekvensutredning for planområdet eller i kartlegging av miljørisiko, jf. forurensningsforskriften.

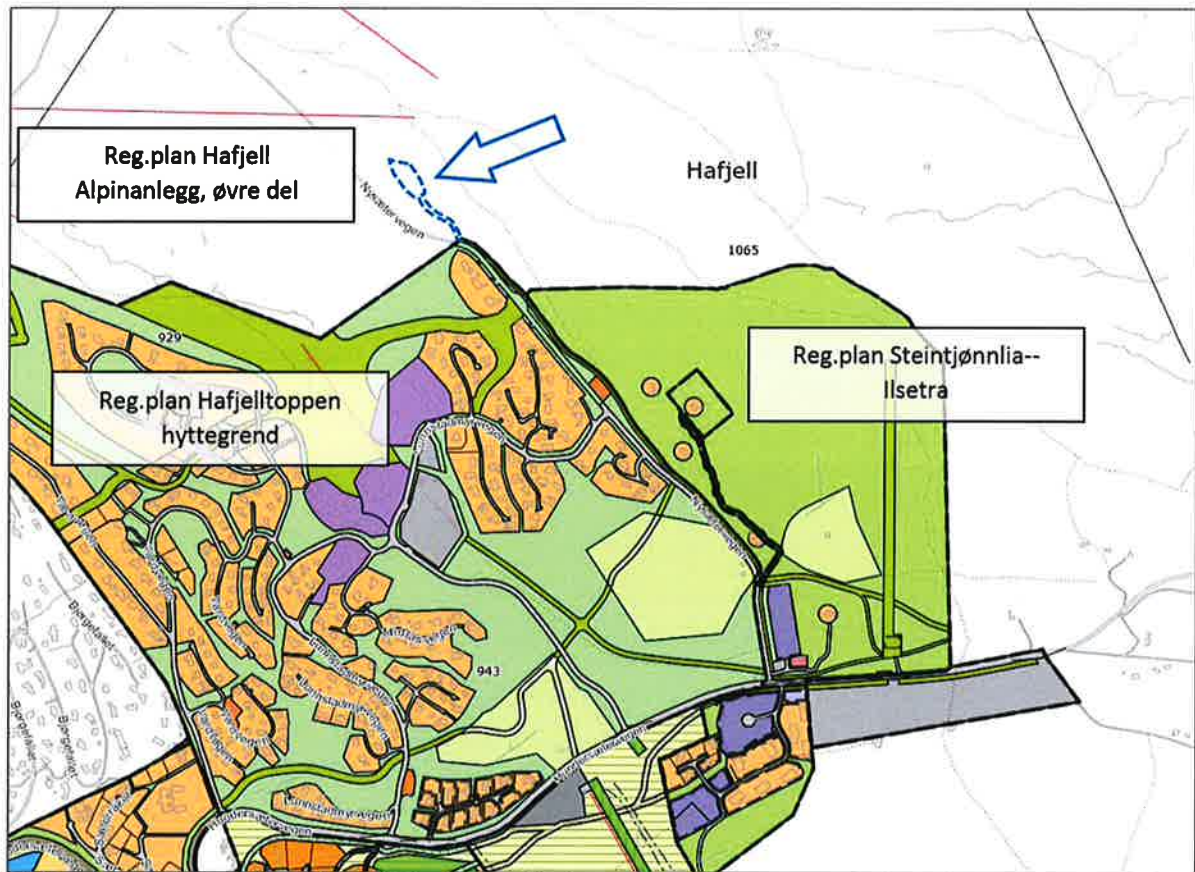
Analysen gjennomføres i følgende trinn:

- Beskrive planområdet
- Identifikasjon av mulige uønskede hendelser
- Vurdering av risiko og sårbarhet, herunder analyse av uønskede hendelser og evt. endring av risiko som følge av planen
- Dokumentasjon og beskrivelse av hvordan analysen påvirker planforslaget

^{1*} Rolv Blakar – Hafjell Alpinsenter AS, Tor Christensen – Structor Lillehammer AS, Geir Sagbakken - Structor Lillehammer AS.

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

2.1.1 Planstatus



Gjeldende reguleringsplaner i området. Planområdet for denne plan markert med pilen.

Planområdet ligger innenfor gjeldende reguleringsplan:

- *Hafjell Alpinanlegg øvre del*, siste vedtak 29.9.1988

Ellers ligger planområdet inntil / i nærhet av de gjeldende reguleringsplanene:

- *102B Hafjelltoppen hyttegrend ny*, ikrafttrådt 27.3.2014
- *201107 Steintjønna - Ilsetra*, ikrafttrådt 29.1.2015

Det er også igangsatt en regulering av et delområde «Nysætervegen 21» innenfor sistnevnte plan, denne ser iht Øyer kommunes nettside ikke ut til å være ferdigbehandlet.

2.1.2 Eksisterende forhold

Planområdet ligger i dag med påstående skog av lav bonitet.

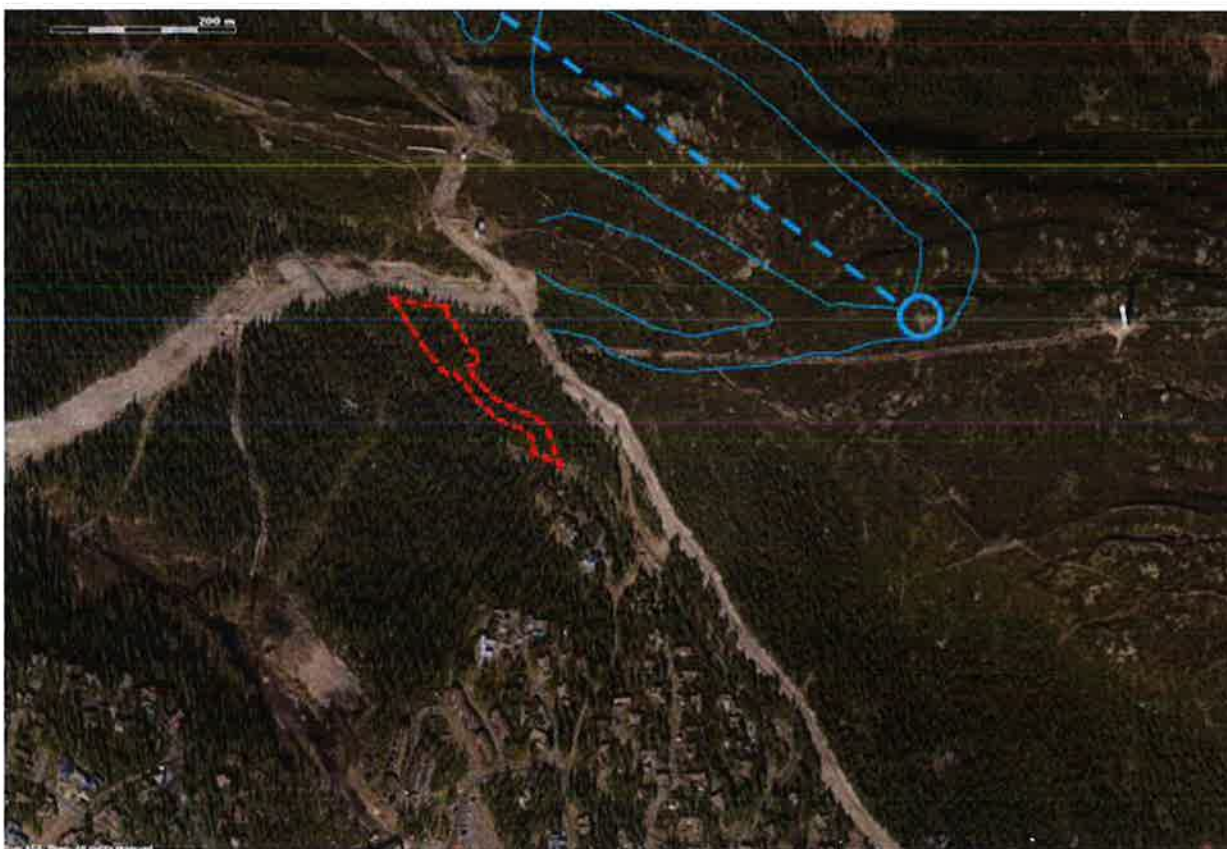
Inntil planområdet i nord ligger Gaialøypa, en av Hafjell alpinanlegg sine hovednedfarter, samt toppstasjonene for stolheisen Hafjellheis 3 og T-kroken Fjellheisen.

Gaialøypa ble i 2015-16 utvidet og forsynt med nytt snøproduksjonsanlegg i forbindelse med utbyggingen av Hafjell nasjonalanlegg til ungdoms-OL. Like ovenfor planområdet er terrenget også planert og tilrettelagt for skitrasé, sist i forbindelse med ovennevnte snøproduksjonsanlegg og fremføring av vanntilførsel fra Reinsvatnet. Like nedenfor (vest for) planområdet går Nysætervegen, som også benyttes til adkomst for serveringsstedet.

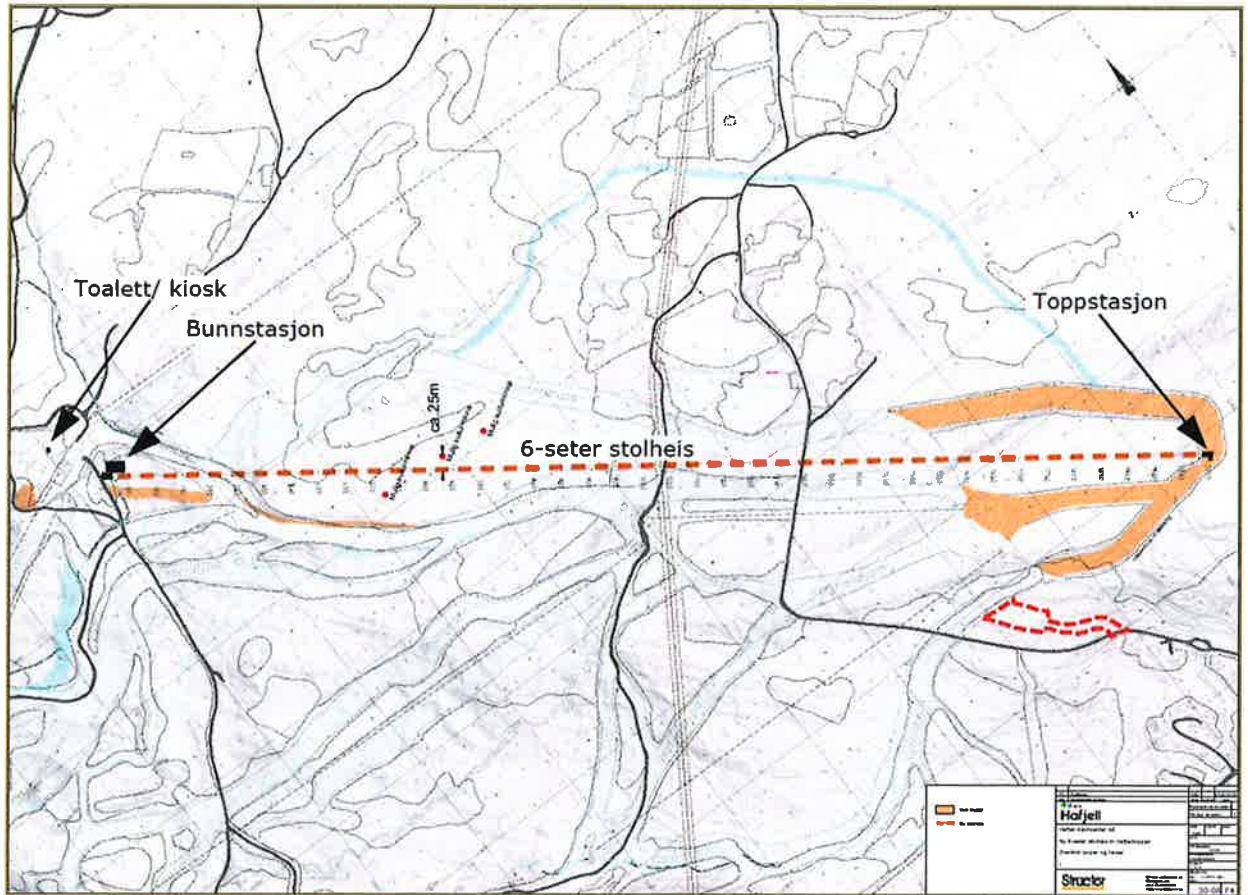
(Den nye vær-radaren på Hafjelltoppen ses til høyre i bildet).

I skrivende stund pågår også utbyggingen av ny stolheis fra Gondoltoppen til Hafjelltoppen, med endepunkt like nordøst for planområdet, samt nye nedfarter (vist med blått på bildet, se også oversiktskart på neste side).

Dette vil stå ferdig til sesongen 2018/2019, dvs nå i høst.



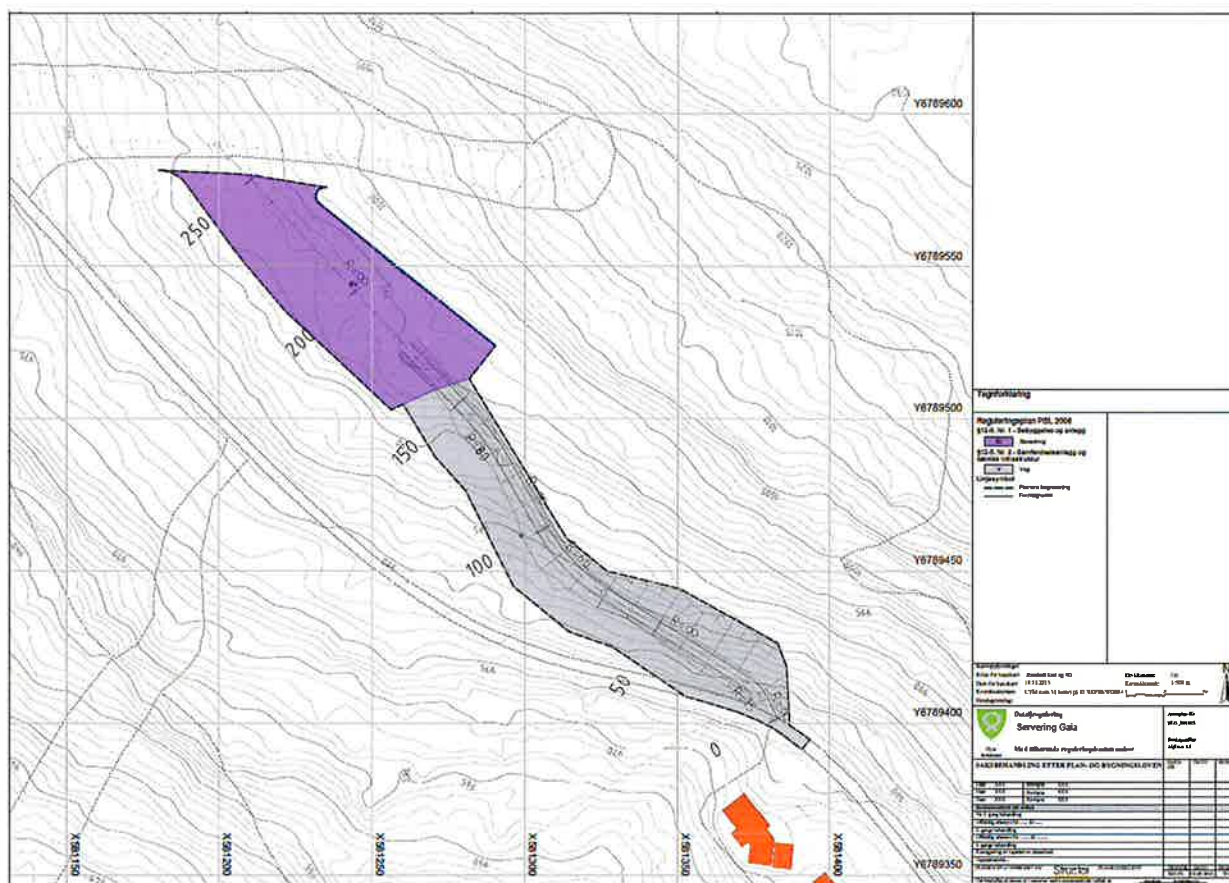
Planområdet. Skråfoto. (Øyer kommune/Glokart.)



Oversiktsplan ny Stolheis Hafjell 360. (Alpinco / Structor.)

35#24B1:457cc5c7-c469-488d-bba5-2d3d5e4ec75d:57

2.1.3 Planforslaget



Forslaget til plankart: *Bevertningsområdet med lilla farge, adkomstveg med grått. Eksisterende hytte ved Nysætervegen er markert med oransje.*

Arealet foreslås regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- 1330 *Bevertning: BV*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- 2010 *Kjøreveg, privat veg: V*

For nærmere detaljer om planområdet og planlagt arealbruk vises det til planbeskrivelsen.

3. IDENTIFIKASJON AV UØNSKEDE HENDELSER

For å avdekke hendelser er det benyttet en sjekkliste med utgangspunkt i eksempelliste fra DSB's veileder. Hendelser som er vurdert som aktuelle er avmerket i tabellen og håndtert videre i de påfølgende kapitler.

Sannsynlighet: Lav=1, Middels=2, Høy=3

Konsekvenskategorier: Små=1, Middels=2, Høy=3

Forhold	Tilstede	Sanns.	Kons.	Risiko
Naturgitte forhold				
1	Sterk vind	Nei		
2	Bølger/bølgehøyde	Nei		
3	Frost/tele/sprengkulde	Ja	1	1
4	Nedbørmangel	Nei		
5	Store nedbørmengder	Ja	3	2
6	Stormflo	Nei		
7	Flom i sjø/vassdrag	Ja	3	2
8	Urban flom/overvann	Nei		
9	Havnivåstigning	Nei		
10	Skred (kvikkleire, jord, stein, fjell, snø), inkludert sekundærvirkninger	Nei		
11	Erosjon	Ja	2	2
12	Radongass	Ja	3	2
13	Skog- og lyngbrann	Ja	1	3
Kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer				
14	Samferdselsårer (vei/bane/luft-/skipsfart)	Nei		
15	Infrastrukturer for forsyninger av vann, avløps- og overvannshåndtering, energi, gass og telekommunikasjon.	Nei		
16	Tjenester som skoler, barnehager, helseinstitusjoner, nød- og redningstjenester.	Ja	1	3
17	Ivaretagelse av sårbare grupper.	Nei		
Næringsvirksomhet				
18	Samlokalisering i næringsområder	Nei		
19	Virksomheter som forvalter kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer.	Nei		
20	Virksomheter som håndterer farlige stoffer, eksplosiver og storulykkevirksomheter.	Nei		
21	Damanlegg.	Nei		
Forhold ved utbyggingsområdet				
22	Om utbyggingen medfører nye risiko- og sårbarhetsforhold i planområdet.	Ja	Alle de identifiserte hendelsene eller konsekvensene av disse gjelder i hovedsak nye risiko- og sårbarhetsforhold innen planområdet. Hendelsene 5 og 7 kan også gi nye forhold utenfor planområdet (dersom planlagte tiltak ikke utføres).	

4. VURDERING AV RISIKO OG SÅRBARHET

Vurdering av sannsynlighet og konsekvenser

Denne ROS- analysen har vurdert sannsynlighet og konsekvens etter rangeringen angitt i DSB-veileder for den enkelte hovedkategori av hendelser.

Vurderingen er utført vha skjema gitt i veilederen, kopi av disse er vist nedenfor. Skjemaene inneholder også forslagene til tiltak for å redusere risiko og oppfølging i arealplanen ift den aktuelle hendelse. Dette er også beskrevet nærmere i kap. 5.

Risikomatrise

I risikomatrisen under er risiko gitt som en oppsummering av vurdert risiko/sårbarhet og konsekvens ved de identifiserte hendelsene.

Konsekvenser: Sannsynlighet:	Små	Middels	Høy
Høy		5, 7, 12	
Middels		11	
Lav	3		13, 16

- Hendelser i røde felt: Ikke akseptabelt. Tiltak nødvendig.
- Hendelser i gule felt: Tiltak må vurderes.
- Hendelser i grønne felt: Ikke signifikant risiko, risikoreduserende tiltak kan vurderes.

METODE FOR ROS-ANALYSE I PLANLEGGINGEN

NR. 3 «NAVN» UØNSKET HENDELSE Frost/tele/sprengkulde					
Beskrivelse av uønsket hendelse Ekstrem kulde i lang periode, evt også med lite snø.					
OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 10)		SIKKERHETSKLASSE FLOM/SKRED		FORKLARING	
Ja		F2		Ordinær bebyggelse, skadesanns. <1/200	
ARSAKER					
Ekstrem kulde gir skade på vannledninger, flom/overvann ved kjøving/rask snøsmelting, tette stikkrenner/frosne overvannsledninger					
EKSISTERENDE BARRIERER					
VA og overvannssystem dimensjonert etter gjeldende frostmengder. Vedlikehold av stikkrenner.					
SÅRBARHETSVURDERING					
Vannskader på bebyggelse, skader på VA-anlegg (rør mv)					
SANNSYNLIGHET		HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING
Få erfarte skader i till.omr.		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	Ordinær bebyggelse, skadesanns. <1/200
Begrunnelse for sannsynlighet					
KONSEKVENSVURDERING					
Konsekvenskategorier					
KONSEKVENSTYPER	HØY	MIDDELS	SMÅ	IKKE RELEVANT	FORKLARING
Liv og helse	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	Lite trolig med personskade
Stabilitet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Små påvirkninger
Materielle verdier	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	Økonomisk tap > 1 MNOK
Samlet begrunnelse av konsekvens					
Ikke plutselige hendelser, i hovedsak økonomiske konsekvenser. Fremkommelighet / redning mv påvirkes i liten grad.					
USIKKERHET			BEGRUNNELSE		
Lav			Betydelig erfaring med prosjektering/bygging/drift av tilsv. anl. i næromr.		
FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET					
Tiltak			Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.		
Prosjektering etter normaler og hensyn til mulig hendelse			Krav til dimensjonering/prosjektering i bestemmelsene		

METODE FOR ROS-ANALYSE I PLANLEGGINGEN

NR. 5		«NAVN» UØNSKET HENDELSE			Store nedbørmengder
Beskrivelse av uønsket hendelse					
Store regnskyll					
OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 10)		SIKKERHETSKLASSE FLOM/SKRED		FORKLARING	
Ja		F2		Ordinær bebyggelse, skadesanns. <1/200	
ÅRSAKER					
Plutselig intens nedbør i form av regn					
EKSISTERENDE BARRIERER					
VA og overvannssystem dimensjonert etter 200 årsflom / regnskyll. Vedlikehold av stikkrenner/bekkeinntak/sluk.					
SÅRBARHETSVALDERING					
Vannskader på bebyggelse, vegar, internt og nedstroms planområdet.					
SANNSYNLIGHET		HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING
Situasjoner erfart senere år		<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Ordinær bebyggelse, skadesanns. <1/200
Begrunnelse for sannsynlighet					
KONSEKVENSVURDERING					
Konsekvenskategorier					
KONSEKVENSTYPER	HØY	MIDDELS	SMÅ	IKKE RELEVANT	FORKLARING
Liv og helse	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	Lite trolig med personskade
Stabilitet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	Små påvirkninger
Materielle verdier	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Økonomisk tap > 1 MNOK
Samlet begrunnelse av konsekvens					
I hovedsak økonomiske konsekvenser. Fremkommelighet / redning mv kan påvirkes, men i kort periode..					
USIKKERHET			BEGRUNNELSE		
Lav			Aktuelle tiltak avklart mot NVE/Fylkesm/kommune i andre planer i omr.		
FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET					
Tiltak			Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.		
Prosjektering etter normaler og hensyn til mulig hendelse			Krav til håndtering av overvann/tiltak mot økt avrenning i bestemmelsene.		

NR. 11 «NAVN» UØNSKET HENDELSE Erosjon					
Beskrivelse av uønsket hendelse Erosjon på terrengoverflater berørt av bygging					
OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 10)		SIKKERHETSKLASSE FLOM/SKRED		FORKLARING	
Ja		F2		Ordinær bebyggelse, skadesanns. <1/200	
ARSAKER					
Skog er hogd, arealer ikke tilstrekkelig revegetert / sikret mot erosjon/overvann.					
EKSISTERENDE BARRIERER					
Påstående skog/skogbunn som delvis kan bevares.					
SÅRBARHETSVURDERING					
Mangel på revegering, erosjonsskader på terreng, økt avrenningshastighet overvann, vannskader bebyggelse, vegger, internt i planområdet.					
SANNSYNLIGHET	HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING	
Situasjoner erfart senere år	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	Ordinær bebyggelse, skadesanns. <1/200	
Begrunnelse for sannsynlighet					
KONSEKVENSVURDERING					
Konsekvenskategorier					
KONSEKVENSTYPER	HØY	MIDDELS	SMÅ	IKKE RELEVANT	FORKLARING
Liv og helse	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	Lite trolig med personskade
Stabilitet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	Små påvirkninger
Materielle verdier	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Økonomisk tap > 1 MNOK
Samlet begrunnelse av konsekvens					
I hovedsak økonomiske konsekvenser. Fremkommelighet / redning mv kan påvirkes, men i kort periode..					
USIKKERHET		BEGRUNNELSE			
Lav		Aktuelle tiltak avklart mot NVE/Fylkesm/kommune i andre planer i omr.			
FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET					
Tiltak		Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommuner etc.			
Prosjektering etter normaler og hensyn til uønsket hendelse		Krav til utførelse av terrengingrep / revegetering i bestemmelsene.			

METODE FOR ROS-ANALYSE I PLANLEGGINGEN

NR. 12 «NAVN» UØNSKET HENDELSE Radongass					
Beskrivelse av uønsket hendelse Erosjon på terrengoverflater berørt av bygging					
OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 10)		SIKKERHETSKLASSE FLOM/SKRED		FORKLARING	
Ja		F2		Ordinær bebyggelse, skadesanns. <1/200	
ARSAKER					
Mangler ved bygg. INGU's aktsomhetskart for Radon ligger området i sone for «Høy aktsomhetsgrad».					
EKSISTERENDE BARRIERER					
-					
SÅRBARHETSVALDERING					
Helsemessige skader på brukere av bebyggelse.					
SANNSYNLIGHET		HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING
Situasjoner erfart senere år		<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Ordinær bebyggelse, skadesanns. <1/200
Begrunnelse for sannsynlighet					
KONSEKVENSVURDERING					
Konsekvenskategorier					
KONSEKVENSTYPER	HØY	MIDDELS	SMA	IKKE RELEVANT	FORKLARING
Liv og helse	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Fare for personskade/sykdom
Stabilitet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	-
Materielle verdier	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	-
Samlet begrunnelse av konsekvens					
Kun helsemessige konsekvenser.					
USIKKERHET			BEGRUNNELSE		
Lav			Aktuelle tiltak avklart i forskrift og gjennom kommunal praksis/byggesak.		
FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET					
Tiltak			Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.		
Prosjektering etter normaler og hensyn til mulig hendelse			Krav til tiltak gitt i byggeteknisk forskrift, ivaretas ved byggesak.		

NR. 13 «NAVN» UØNSKET HENDELSE Skog- og lyngbrann					
Beskrivelse av uønsket hendelse					
Brann i omkringliggende skogsområder i vest, sør og øst sprer seg inn i byggeområdet					
OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 10)		SIKKERHETSKLASSE FLOM/SKRED		FORKLARING	
Ja		F2		Skadesannsynlighet <1/200	
ARSAKER					
Skogbrann pga utenforliggende forhold.					
EKSISTERENDE BARRIERER					
-					
SÅRBARHETSVURDERING					
Skade på bebyggelse, royk-/braunskade personer					
SANNSYNLIGHET		HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING
Intet liknende erfart.		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	Skadesanns. <1/200
Begrunnelse for sannsynlighet					
KONSEKVENSVURDERING					
Konsekvenskategorier					
KONSEKVENSTYPER	HØY	MIDDELS	SMÅ	IKKE RELEVANT	FORKLARING
Liv og helse	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Stabilitet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
Materielle verdier	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Samlet begrunnelse av konsekvens					
Personskader kan begrenses ved romning nordover, ut i alpinnedfart .					
USIKKERHET			BEGRUNNELSE		
Middles			Ikke erfart skogbranner i området på lang tid.		
FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET					
Tiltak			Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.		
Intet spesielt ut over byggeteknisk forskrift ao.			-		

35#2489-457cc5c7-cd69-488d-bba5-2d3d5e4ec75d.65

METODE FOR ROS-ANALYSE I PLANLEGGINGEN

NR. 16 «NAVN» UØNSKET HENDELSE Nød- og redningstjenester					
Beskrivelse av uønsket hendelse					
Tilgang for nødretater blokkeres					
OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 10)	SIKKERHETSKLASSE FLOM/SKRED		FORKLARING		
Nei	-				
ÅRSAKER					
Bom i Hundsetervegen lar seg ikke åpne, manglende broyting.					
EKSISTERENDE BARRIERER					
-					
SÅRBARHETSVURDERING					
Forsinkelser ved redning (brann, ambulanse)					
SANNSYNLIGHET	HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING	
Ordninger er etablert	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>		
Begrunnelse for sannsynlighet					
KONSEKVENSVURDERING					
	Konsekvenskategorier				
KONSEKVENSTYPER	HØY	MIDDELS	SMA	IKKE RELEVANT	FORKLARING
Liv og helse	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	For sen redning => økt skadeomfang
Stabilitet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	-
Materielle verdier	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	For sen redning => økt skadeomfang
Samlet begrunnelse av konsekvens					
Forsinkelser for redningstater i utrykning vil trolig gi økt skadeomfang både for personer og materielle verdier.					
USIKKERHET			BEGRUNNELSE		
Lav			Liten tvil om konsekvens		
FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET					
Tiltak			Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.		
Uhindret adgang ved bom. Tilstrekkelig broyting.			Ordning ved bom er etablert fra før. Krav til broyting i bestemmelsene.		

5. IDENTIFISERING AV TILTAK FOR Å REDUSERE RISIKO

I dette kapittelet beskrives aktuelle tiltak ift de identifiserte hendelsene og hva som er fulgt opp ift dette i reguleringsplanen.

5.1.1 Hendelse 3 Frost/tele/sprengkulde

Ekstrem kulde kan gi skade på vannledninger, medføre flom/overvann som at uønsket veg på grunn av kjøving, tette stikkrenner/frosne overvannsledninger og mye vann pga rask snøsmelting.

Det er vurdert at dette kan gi vannskader på bebyggelse, samt skader på VA-anlegg, overvannssystem mv.

Risikoreduserende tiltak i planen:

På bakgrunn av omfattende erfaring etter utarbeidelse og behandling av en rekke reguleringsplaner i området Øyer sør/Hafjell de siste 10-15 år er det i planen implementert krav til dimensjonering av overvannssystemer. Videre skal prosjektering skje i overenstemmelse med gjeldende forskrifter, dimensjonerende frostmengder og Øyer kommunes tekniske krav.

Hendelse 5 Store nedbørsmengder, 7 Flom i sjø vassdrag

Da planområdet ligger i fallende terreng og terrenget vil bli avskåret med veg og planeringstiltak på byggetomt kan det ved ekstrem nedbør tenkes å oppstå problemer med håndtering av rask avrenning av overflatevann fra åpne flater, veger / veggrofter og ubrøytet terreng. Videre kan tilsvarende hendelser og flom i vassdrag oppstå ved unormalt rask snøsmelting, gjerne kombinert med regn om våren.

Det er ikke registrert vassdrag gjennom planområdet, men området ligger i skrånende terreng, samt at adkomstveg vil kunne virke avskjærende.

Her tilsier risikomatriksen at tiltak må vurderes.

Risikoreduserende tiltak i planen:

Prinsipper for overvannshåndtering er nedfelt gjennom en rekke planer i områdene i Hafjell fra 2009 og fram til i dag.

Hovedprinsippet i disse er at økt avrenningshastighet fra områdene skal unngås ved fordrøyningstiltak og at vassdrag gjennom områdene skal sikres etter en nærmere teknisk beskrivelse utviklet i samarbeid med NVE og Fylkesmannen gjennom andre planer (5 planer i Mosetertoppen).

Bestemmelsene i forbindelse med dette er videreført som i disse planene, dvs fordrøyning innen eget planområde og sikring av bekker / bekkefar mot flomhendelser, alt basert på 200-års flom med klimapåslag iht teknisk forskrift, TEK17.

På bakgrunn av ovennevnte vurderinger og dokumentasjon er det i reguleringsplanen gitt bestemmelser (pkt 4 og 5) som følger:

4 Overvannshåndtering

- 4.1 Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt, håndteres lokalt og ikke føre til nevneverdig økt avrenningshastighet til vassdrag nedstrøms planområdet.
- 4.2 Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 20% iht TEK17 § 7-2.

5 Rekkefølgebestemmelser

- 5.1 I anleggsperioden for utbygging av byggeområdene kan alle de regulerte områdene benyttes til riggplass, adkomstveg, anleggstrafikk, massetransport, parkering av anleggsmaskiner, samt annen aktivitet knyttet til byggeaktiviteten. Når utbyggingen er ferdigstilt skal områdene settes i stand og tilbakeføres til permanent bruk etter regulert formål.
- 5.2 Overvann som føres ut av planområdet skal ikke ha økt avrenningshastighet ift opprinnelig terreng. Ved behov skal overvann føres til fordrøyningsanlegg under bakken. Størrelse på fordrøynings tiltak skal fremgå av byggesøknad for tiltak i nedslagsfeltet, og skal dimensjoneres slik at avrenningshastighet ut av planområdet ikke økes ift dagens situasjon. Disse fordrøynings tiltakene skal være etablert før omsøkt bebyggelse kan tas i bruk.

Ved dette anses planen å stille tilstrekkelige krav om tiltak ift hendelse 5 og 7.

5.1.2 Hendelse 11 Erosjon

Det kan oppstå erosjon på terrengoverflater som berøres av bygging, når skog er hogd og hvis arealer ikke er tilstrekkelig revegetert eller sikret mot erosjon ved overvann.

Dette vurderes i hovedsak å kunne gi skader på selve de behandlede arealene.

Risikoreduserende tiltak i planen:

Tiltak ift denne hendelsen blir de samme som for nr. 5 og 7.

5.1.3 Hendelse 12 Radongass

I henhold til NGUs aktsomhetskart for Radon via Statens strålevern sin hjemmeside www.nrpa.no ligger området i sone for «Høy aktsomhetsgrad» ift Radon. All ny bebyggelse har imidlertid krav om tetting for radon gjennom byggeteknisk forskrift § 13-5, slik at faktisk risiko / konsekvens er minimale.

Risikoreduserende tiltak i planen: Tiltak ift Radongass vil bli håndtert iht gjeldende forskrifter ved byggesaksbehandling hos Øyer kommune. Det anses derfor ikke nødvendig å spesifisere særskilte tiltak ift Radongass i reguleringsplanen.

5.1.4 Hendelse 13 Skog- og lyngbrann

Det er identifisert en mulig hendelse mht at en skogbrann i skogsområder rundt planområdet kan spre seg inn i planområdet eller gi konsekvenser i planområdet. Sannsynligheten for dette er vurdert som lav. Planlagte tiltak i planområdet vurderes ikke å gi nevneverdig økt risiko for at en slik hendelse skal inntreffe.

Risikoreduserende tiltak i planen: Det anses derfor ikke nødvendig å spesifisere særskilte tiltak ift skog- eller lyngbrann i reguleringsplanen.

5.1.5 Hendelse 16 Forhold som påvirker nød- og redningstjenester

Veger og atkomstforhold er dimensjonert for alle typer utrykningskjøretøyer og tilgjengelighet for utrykningskjøretøy er tilfredsstillende iht. teknisk forskrift.

I forbindelse med dette er det da det viktigste å sikre uhindret adkomst med utryknings- / redningskjøretøy.

Risikoreduserende tiltak i planen: På bakgrunn av ovenstående er det tatt inn i reguleringsbestemmelsene (§3) at veger skal brøytes slik at de er fremkommelige med utrykningskjøretøy til enhver tid, samt at det skal etableres ordning for uhindret adkomst for utrykningskjøretøy dersom det settes opp stengsler i form av bom, grind, port eller lignende. Det er tidligere opplyst fra Øyer kommune at det for eksisterende bom i Hundersetervegen er etablert og i drift en ordning som gir nødetatene fri tilgang gjennom bommen. Videre går det ut fra at Øyer kommune gjennom etablerte rutiner vil besørge at adressering og merking av boenheter mv skjer fortløpende ved fradeling / byggesak etter normal prosedyre.

5.1.6 For øvrig vedr hendelser

Alle de identifiserte hendelsene eller konsekvensene av disse gjelder i hovedsak nye risiko- og sårbarhetsforhold innenfor planområdet. Hendelsene 5 og 7 kan også gi endrede forhold utenfor planområdet, men dette vurderes kun å kunne oppstå dersom planlagte risikoreduserende tiltak ikke utføres.

6. KONKLUSJON - HVORDAN ANALYSEN HAR PÅVIRKET PLANFORSLAGET

6.1 Analysens påvirkning av planforslaget

Planforslaget er påvirket på den måte at de risikoreduserende tiltak / grep ift de hendelsene som er identifisert er lagt inn i planbestemmelsene som beskrevet i kap. 5 foran.

Dette omfatter også at vegadkomster oa er dimensjonert ift framkommelighet for redningsetater.

Etter beskrevet vurdering anses det ikke å være behov for å legge inn særskilte risikoreduserende tiltak i planen ut over dette. Ved bygging bør likevel de beskrevne tiltak mht overvannshåndtering følges opp og gjennomføres.

Når det gjelder det tekniske på bygninger blir dette ivaretatt gjennom gjeldende byggetekniske lover og forskrifter. Dette blir dokumentert i forbindelse med hver enkelt byggesak, blant annet ift hendelse 7 radongass. Risiko begrenses ved at det under byggesaksbehandling kreves membran under grunnmur ved oppføring av bygninger ved behov. Det legges ikke inn hensynssoner eller annet ift dette forholdet siden dette ivaretas ved byggesak og det ikke er gjennomført detaljerte målinger av radon.

Dato 28.6.2018

Structor Lillehammer AS
Fåberggata 116
2615 Lillehammer

www.structor.no
Vår ref: TCHLIL
Telefon: 932 43 078

Til:	Øyer kommune v Bente Moringen
Kopi:	Hafjell Alpinsenter AS v Rolv Blakar
Fra:	Tor Christensen
Oppdrag:	DETALJREGULERING SERVERINGSSTED VED GAIALØYPA
Vedr:	MERKNADER ETTER VARSLING AV OPPSTART

Innkomne merknader ved varsling av oppstart: Oppsummering og forslag til vurdering.

Varsling av oppstart ble sendt ut den 22.5.2018 med uttalelsesfrist ila 4 uker etter at varsel ble mottatt, dvs 20.6.2018.

Det er pr. 28.6 kommet inn 8 merknader. Innholdet i merknadene er kort referert nedenfor, med forslag til behandling/håndtering videre i planprosessen.

Innkomne merknader:

Nr	Fra	Kommentar
1	Fylkesmannen i Oppland	
2	Oppland fylkeskommune	
3	Statens vegvesen	
4	NVE	
5	Pål S Amundsen	
6	Kjell Solberg	
7	Celina Anker-Rasch	
8	Helge Stenstvedt	

Oppsummering ift vurdering av merknadene:

1. Fylkesmannen har ikke inngitt noen merknad.
Fylkeskommunen fremholder en del forhold som bør ivaretas, og som forslagsstiller vil ta til følge.
2. Statens vegvesen opplyser at de ikke har vesentlige merknader til saken, men ber om at trafiksikkerhet vektlegges.
3. Merknader fra 4 naboer påpeker at trafikkforholdene i Lunnstadmyrvegen er problematiske og at ny veg over Lunnstadmyra iht reg. plan bør bygges. Konsekvensene av evt økt trafikk vil bli vurdert og beskrevet i planforslaget.

Merknad nr / fra:	1 / Fylkesmannen i Oppland
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
1. <u>KU-plikt</u> : Tar til etterretning av Øyer kommune i oppstartsmøte konkluderer med at KU-plikt ikke utløses, men minner om pbl §4-2og at plnabeskrivelsen må gjøre rede for planens hovedinnhold og virkninger, samt forholdet til rammer og retningslinjer.	1. Tas til etterretning, <i>planbeskrivelsen redegjør for aktuelle forhold.</i>
2. Viser til planoppland.no og forventer at nasjonale interesser omtalt i planskjema og FM's forventninger til kommunal planlegging, kap 1,2 og 3 blir fulgt opp.	2. Tas til etterretning. <i>Følges opp.</i>
3. <u>Miljøfaglig innspill</u> : Fremholder at tiltaket er planlagt i areal avsatt til «Annet byggeområde, eksisterende alpinanlegg, i et uutbygd fjellskogareal, delvis løsrevet fra eksisterende anlegg men samtidig ikke mer enn 200m fra nærmeste hyttebebyggelse og inntil alpinanlegget. Ønsker primært at et slikt tiltak blir knyttet til eksisterende bebyggelse og fortrinnsvis lenger nede. Når slik plassering likevel er valgt forventes det at landskapshensyn vektlegges spesielt, at utforming av bygget tilpasses omgivelsene på god måte og at vurdering av landskapsvirkning og miljøhensyn innarbeides i planbeskrivelsen.	3. Tas til etterretning. <i>Bebyggelsen beskrives og visualiseres og virkning for landskap beskrives.</i>
4. <u>Oversendelse av data</u> : Ber om at SOSI og PDF sendes planHamar@statkart,.no ved høring.	4. Tas til etterretning. <i>Data oversendes kommunen for videresending.</i>

Merknad nr / fra:	2 / Oppland fylkeskommune
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<p>1. <u>Konsekvensutredning</u> Støtter kommunens vurdering av at tiltaket vil kreve konsekvensutredning.</p>	<p>1. Tas til etterretning: <i>Kommunens vurdering er at det ikke er behov for planprogram eller melding, men at fravik fra gjeldende planbestemmelser skal konsekvensutredes gjennom planarbeidet og inngå i planbeskrivelsen. Dette vil bli utført som beskrevet.</i></p>
<p>2. <u>Om varslingen</u> Hevder at oppstartsvarelet er knapt og gir lite informasjon, viser til gjeldende reguleringsplanveileder for hva som kreves av et oppstartsvarelet.</p>	<p>2. Tas til orientering. <i>Vi mener at oppstartsvarelet gir den informasjon som er mulig på oppstartstidspunktet mht det som er krevd i nevnte veileder:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Det er anført hva overordnede planer sier om formål mv.</i> • <i>Det er anført hva gjeldende reguleringsplan sier og hvordan denne tenkes endret.</i> • <i>Avgrensning av planområdet er vist på kart i varselet (samt i sosi-fil som er oversendt fylkeskommunen ved varsling).</i> • <i>Det er anført vurdering av om planen krever konsekvensutredning eller ikke.</i> • <i>Det er opplyst om saksgang/mulighet for påvirkning (det er opplyst at planforslaget vil bli sendt på høring og at berørte da vil bli tilskrevet mv).</i> • <i>I nevnte veileder er det også angitt at det bør opplyses om «opplegget for aktiv medvirkning». I denne planen er det ikke lagt opp til noen spesielle tiltak ut over normal varsling, utsendelse av plan på høring mv, da de fleste berørte er eiere av fritidsboliger som er bosatt andre steder, samt at planens omfang sammenliknet med mye annet er svært begrenset. Det anses ikke hensiktsmessig å opplyse om at åpne møter o.l. ikke vil bli avholdt.</i> • <i>Det er også anført at det bør angis «hvor det kan hentes mer informasjon om planarbeidet». Siden det ikke finnes noen annen informasjon på varslingstidspunktet enn brevet og planavgrensningen er dette ikke mulig.</i> <p><i>Forslagsstiller merker seg fylkeskommunens kommentarer med tanke på senere plansaker.</i></p> <p><i>Det antas for øvrig at denne plansaken er av et</i></p>

	<p><i>såpass begrenset omfang at en framlegging i regionalt planforum ikke er ønskelig / hensiktsmessig hverken for forslagsstiller eller kommunen.</i></p>
<p>3. <u>Medvirkning:</u> Henstiller om at referat fra oppstartsmøte med kommunen blir vedlagt ved varsling i kommende plansaker.</p>	<p>3. Tas til etterretning. <i>Structor vil legge ved referat fra oppstartsmøte ved oversendelser i fremtiden.</i></p>
<p>4. <u>Arealbruk/næringsområde T3 i gjeldende plan:</u> Påpeker at det er et annet næringsområde i gjeldende plan og at forholdet til dette bør drøftes i konsekvensutredningen og i arbeidet med revisjon av kommunedelplan Øyer sør.</p>	<p>4. Tas til etterretning: <i>Forholdet til T3 vil bli drøftet i KU. Vi går ut fra at kommunen også vil vurdere dette gjennom kommunedelplanarbeidet.</i></p>
<p>5. <u>Adkomst:</u> Påpeker at utredning av adkomsten, detaljutforming av den, samt begrensninger knyttet til bruk må være en del av planmaterialet.</p>	<p>5. Tas til etterretning: <i>Ny adkomstveg fra Nysætervegen opp til serveringsstedet vil bli detaljprosjektert og vist i planen. Ifbm dette vil det bli planlagt oppsetting av vegbom. Adkomst fram til startpunktet for denne vegen vil bli via eksisterende adkomstveg forbi Gaiastova, dvs. Lunnstadmyrvegen. Serveringsstedets trafikkgenerering vil bestå i varelevering, nødvendig renovasjon og transport av ansatte. Det er grunn til å anta at varelevering og renovasjon i stor grad vil komme til å bli utført ved samme aktører som til Gaiastova med restaurant, overnatting og forretninger der. Det kan derfor antas at dette ikke vil generere særlig mange ekstra turer ift dagens bruk. Antall ansatte kan anslås til ca 4-8 personer, noe avhengig av trafikk i alpinanlegget. Transport av disse vil derfor heller ikke generere nevneverdig trafikkøkning ift dagens situasjon. Det vil ikke bli planlagt parkering for andre, eller satt av plass til dette. annen næring. Forholdene omkring dette vil bli nærmere vurdert og beskrevet i planen. Det er også kommet øvrige merknader mht bruken av Lunnstadmyrvegen, det samme som er anført her vil gjelde ift. disse.</i></p>
<p>6. <u>Arkitektur, landskapsbilde og terrengtilpasning:</u> Påpeker kommunedelplanens bestemmelser (mønehøyde 15m / gesims</p>	<p>6. Tas til etterretning: <i>Forslagsstiller er enig i at kommunedelplanens bestemmelser kan legges til grunn. 3D-modell vil bli utarbeidet og illustrasjoner tatt inn i</i></p>

<p>10,5m mv.) og mener det bør være naturlig å ta utgangspunkt i disse. Videre at det bør utarbeides 3d-visualisering som viser synligheten av bebyggelsen i nær- og fjernvirkning.</p> <p>Anbefaler at bestemmelsene knyttet til arkitektur og terrengtilpasning bør være entydige og omhandle bl.a:</p> <p>Terrengtilpasning av veg og bygninger, krav om at denne underordner seg naturpreget i området, maks-verdier for møne- og gesimshøyde, krav til materialbruk, farger, takform og -tekkning, bevaring av vegetasjon, krav til metode for istandsetting av terreng mv.</p>	<p><i>beskrivelsen. Bestemmelsene vil fastsette de forhold som er nevnt.</i></p>
<p>7. <u>Belysning:</u> Fremholder at lysforurensning er et økende problem i hytteområdene og vil oppfordre til å bruke bestemmelser som begrenser graden av utebelysning, ved å kreve at denne skal være avskjermet.</p>	<p>7. Tas til etterretning: <i>Bestemmelser om avskjerming vil bli vurdert.</i></p>
<p>8. <u>Vassdrag / lokal overvannshåndtering:</u> Påpeker at dersom bekker berøres må dette ivaretas, om dette er aktuelt må temaet utredes og følges opp med bestemmelser, dette gjelder også håndtering av overvann i / fra planområdet.</p>	<p>8. Tas til etterretning: <i>Det er ikke registrert bekker/vassdrag med nevneverdig vannføring i området, som ligger tett inntil eksisterende alpinnedfart. Økt avrenningshastighet fra planområdet vil bli beregnet og beskrevet.</i> <i>Planbestemmelser vil ellers stille krav om dimensjonering etter TEK17/200-årsflom med klimapåslag.</i></p>
<p>9. <u>Klima og miljø:</u> Vil oppfordre forslagsstiller til å ha klima og miljø som tema i konsekvensutredning og å innarbeide klimariktige løsninger i planforslaget.</p>	<p>9. Tas til etterretning: <i>Disse tema vil bli vurdert gjennom planarbeidet.</i></p>
<p>10. <u>Universell utforming:</u> Påpeker at hensynet til dette må ivaretas.</p>	<p>10. Tas til etterretning: <i>Universell utforming vil bli hensyntatt iht gjeldende lover og forskrifter.</i></p>
<p>11. <u>Kulturarv:</u> Opplyser at man ut ikke har kjennskap til konflikt med kulturminner, men vil minne om meldeplikten etter kulturminnelovens § 8 og angir en ordlyd ift dette som bes tatt inn i planbestemmelsene.</p>	<p>11. Tas til etterretning. <i>Følgende ordlyd tas inn i planbestemmelsene som retningslinje (fylkeskommunens angitte tekst):</i> <i>Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal straks sendes</i></p>

	<p>kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette</p>
--	---

Merknad nr / fra:	3 / Statens vegvesen
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<p>1. Selv om trafikken til området antas å være minimal bes det om at trafikksikkerhet vektlegges i løsningene i planen.</p>	<p>1. Tas til etterretning: Konsekvenser ift trafikk vurderes og beskrives, kfr kommentar til Oppland fylkeskommunes merknad over, pkt 5.</p>

Merknad nr / fra:	4 / NVE
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<p>1. Generelt innspill ift NVE's ansvarsområder, flom, erosjon og skred, vassdrag og grunnvannstiltak og eksisterende energianlegg. Minner om TEK17, NVE's retningslinje 2/2011 Flaum og skredfare mv.</p>	<p>1. Tas til etterretning: Planen vil hensynta det som er påpekt og beskrive forhold omkring dette i planbeskrivelsen. Det er ikke registrert bekker/vassdrag med nevneverdig vannføring i området, som ligger tett inntil eksisterende alpinnedfart. Økt avrenningshastighet fra planområdet vil bli beregnet og beskrevet. Planbestemmelser vil ellers stille krav om dimensjonering etter TEK17/200-årsflom med klimapåslag. (Kfr kommentar til Fylkeskommunens merknad).</p>

Merknad nr / fra:	5 / Pål S Amundsen
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<p>1. Har hytte i Lunnstadmyrvegen 62. Påpeker at det ved tomtekjøp ble opplyst av ny veg over Lunnstadmyra skulle komme, at denne er regulert, men ikke bygd, samt den lange historien om hvorfor denne ikke er realisert.</p> <p>Påpeker ift varslingsens opplysning om at det ikke skal anlegges parkering / at adkomstveg kun skal benyttes til ansatte og varelevering at det likevel vil bli økt aktivitet og trafikk langs Lunnstadmyrvegen pga serveringsstedet. Antar det blir afterski der gjester vil bli hentet i bil/taxi mv.</p> <p>Mener at kommunen må kreve at vegen over Lunnstadmyra må være bygd før det gis igangsettingstillatelse til flere større tiltak i området.</p>	<p>1. Tas til etterretning.</p> <p><i>Hafjell Alpinsenter legger opp til at serveringsstedet i hovedsak skal henvende seg til gjester i alpinanlegget. Forholdene omkring evt. transport av gjester mv etter stengetid i alpinanlegget o.l. vil bli vurdert og beskrevet i planen.</i></p> <p><i>Det vises ellers til at Konsekvenser ift trafikk skal vurderes og beskrives, kfr Statens vegvesens merknad og kommentar til Oppland fylkeskommunes merknad over, pkt 5.</i></p>

Merknad nr / fra:	6 / Kjell Solberg
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<p>1. Viser til merknad fra Pål S. Amundsen som støttes fullt ut.</p> <p>Fremholder at tiltaket vil forsterke trafikksikkerhetsproblemene i området selv om det legges opp til begrensning av biltrafikken til serveringsstedet og mener «Det er rett og slett meningsløst at disse bilene skal kjøre gjennom hele området for å komme til sitt bestemmelsessted, når andre løsninger er åpenbare.»</p> <p>Påpeker at det har vært stygge ulykker i området, samt at de nevnte problemene har vært kjent / beskrevet gjennom utallige innspill til kommune de siste 20 år.</p>	<p>1. Tas til etterretning:</p> <p><i>Se kommentar til merknad nr. 5.</i></p>

Merknad nr / fra:	7 / Celina Anker-Rasch
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<p>1. Har hytte i Lunnstadmyrvegen 24. Viser til merknader fra Amundsen og Solberg og støtter disse fullt ut.</p> <p>Opplyser at man har hatt hytta siden 1994 og påpeker at trafikk/- kjøremønsteret er endret siden 1994, med sterkt økt trafikk også fra hytteområdene lenger nede, mer lokaltrafikk fra hyttene til og fra Gaiastova mv, er positiv til nytt serveringssted så lenge kommune legger som premiss at det bygges ny veg over Lunnstadmyra eller at man bruker innkjøring via Nysætervegen.</p>	<p>1. Tas til etterretning.</p> <p><i>Se kommentar til merknad nr. 5.</i></p>

Merknad nr / fra:	8 / Helge Stenstvedt
Hovedinnhold:	Kommentar og forslag til behandling:
<p>1. Påpeker trafikkforholdene i Lunnstadmyrvegen og ber om at kommunen <i>«stiller som krav at alle prosjekter som sannsynliggjør økt trafikk på Hafjelltoppen sperres fram til ny vei over myra er på plass.»</i></p> <p>Påpeker også at forholdene er brukbare på sommeren, men at det er problematisk om vinteren, og at ny veg ser ut til å være eneste løsning. Fremholder at <i>«Kravet er generelt og gjelder all videre utbygging som fører til økt trafikk på Hafjelltoppen.»</i></p>	<p>1. Tas til etterretning:</p> <p><i>Se kommentar til merknad nr. 5.</i></p>