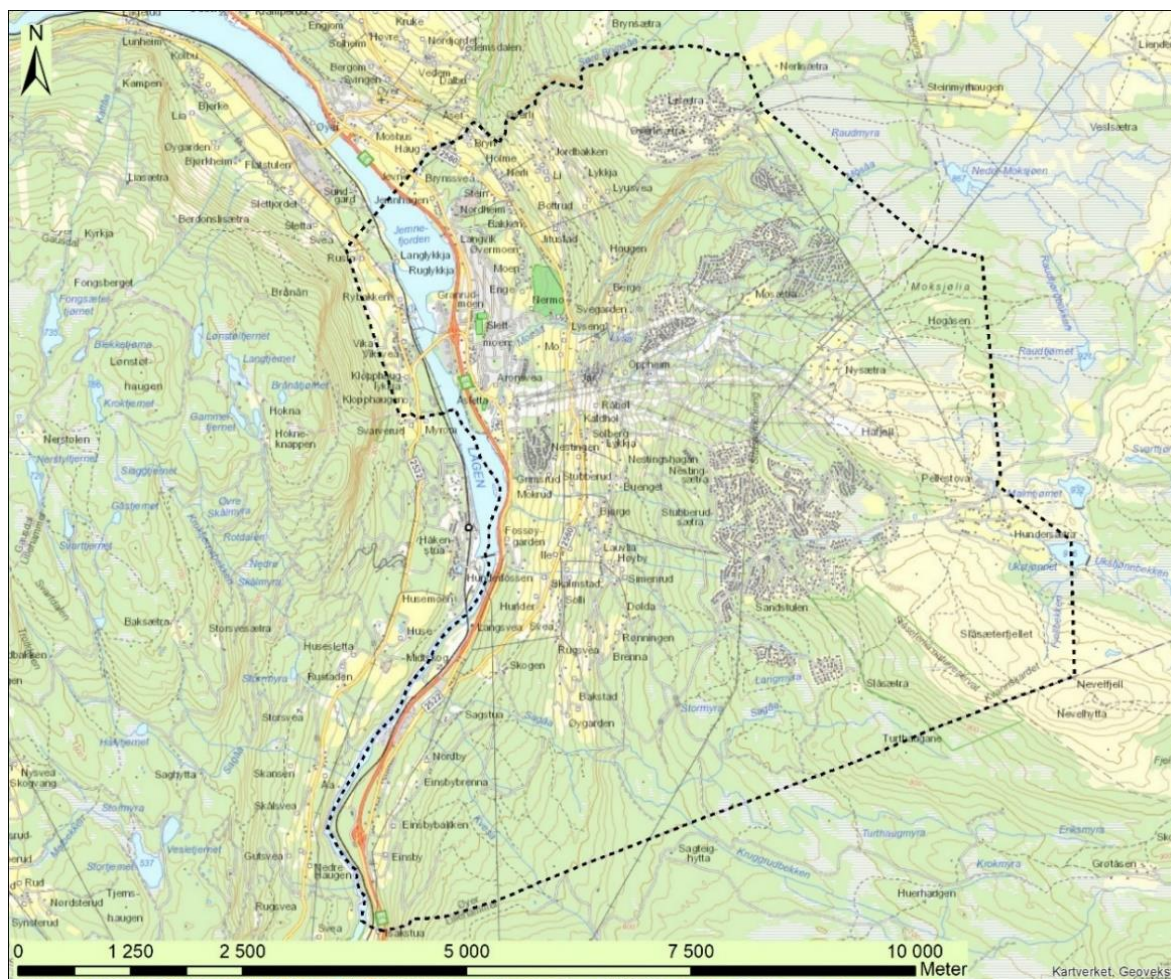


NOTAT – regionalt planforum 23.02.2022

Øyer kommune jobber for tiden med rullering av kommunedelplan for Øyer sør.

Planområdet Øyer sør er en viktig del av Øyer kommune og omfatter både sentrum og Hafjell-området. Det jobbes for tiden med et planforslag for utleggelse til offentlig ettersyn, og i den forbindelse vurderes det som fornuftig å drøfte enkelte forhold i et regionalt planforum.



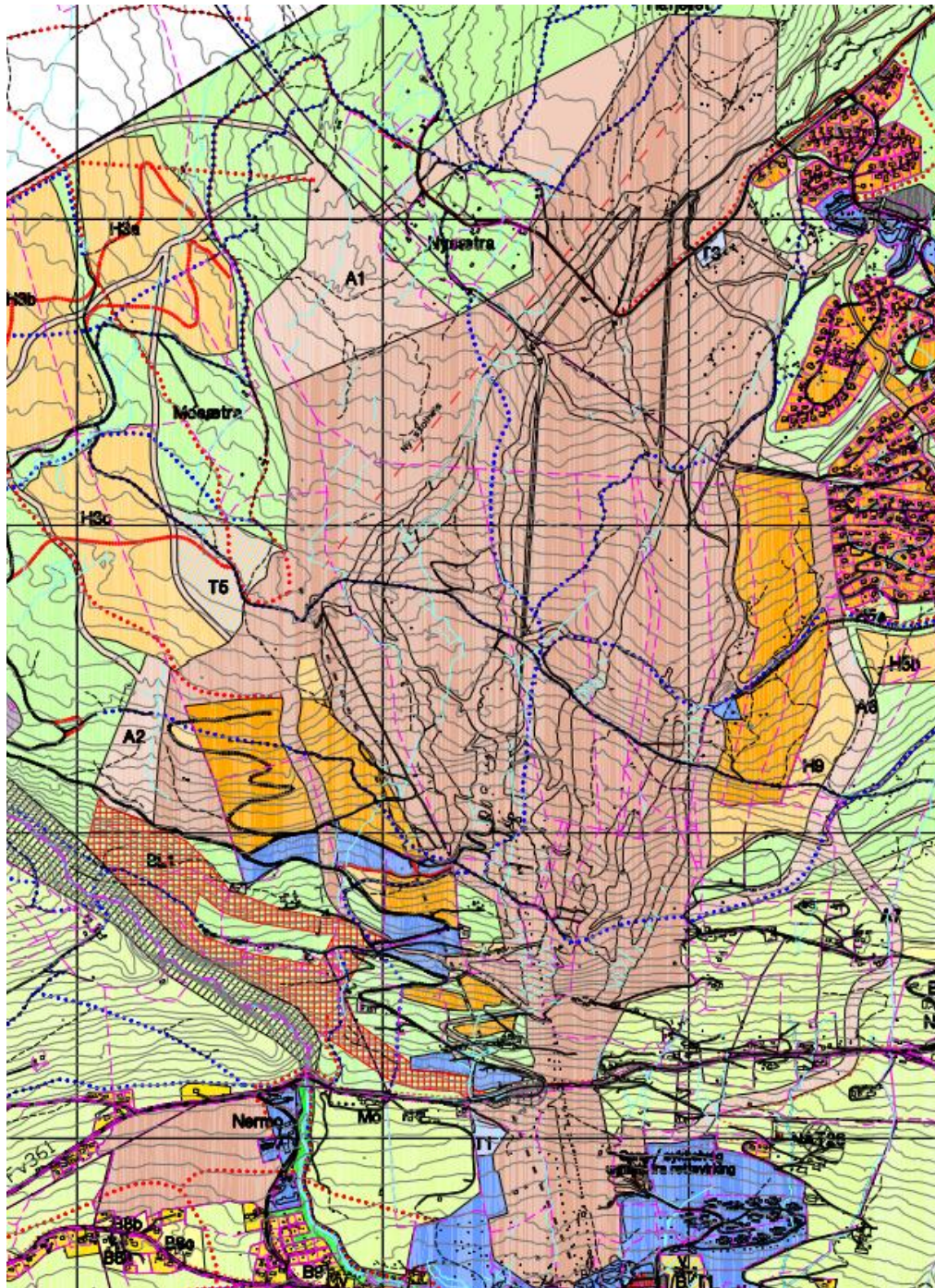
Figur 1. Kartutsnittet viser planområdet for kommunedelplan Øyer sør.

Særlige forhold det er ønske om tilbakemelding på, og som ønskes drøftet i møtet, er beskrevet i det følgende:

Alpinanlegget - arealbruk og bestemmelser

Status

I gjeldende kommunedelplan er alpinbakken med nedfarter framstilt som en stor flate (annet byggeområde: alpinanlegg, alpine nedfarter) både nåværende og framtidige arealer. Områder merket med A er framtidige byggeområder for alpinanlegg og alpine nedfarter, jf. over.



Figur 2. Kartutsnittet viser alpinbakken med nedfarter i gjeldende kommunedelplan fra 2007.

Det er ikke knyttet spesifikke bestemmelser/retningslinjer til formålet, men under formål *Friområder* står følgende:

«I områder merket med A tillates etablering av alpinløyper, stier, veger, heisanlegg, sikringsanlegg og nødvendige bygg for driften av anlegget, samt varmestuer og serveringsanlegg og lignende.»

Nåværende byggeområde for alpinanlegg og alpine nedfarter har ingen bestemmelser i gjeldende KDP.

Når det gjelder gjeldende reguleringsplaner for området, er dette flere planer som er vedtatt gjennom flere år. Planene er gamle og til dels svært uoversiktlige. På sikt er det aktuelt å oppheve gjeldende reguleringsplaner for alpinanlegget:

- Hafjell øvre del, plan id 203 med endringer, vedtatt 1985/1987/1988, rasterkart som ikke er vektorisert
- Hafjell nedre del, plan-id 204, vedtatt 1985, rasterkart som ikke er vektorisert

Kommunen ønsker tilbakemelding på anbefalt fremgangsmåte for disse planene, da det er viktig at det ikke skapes uforutsigbarhet for dagens drift og utvidelser av anlegget. Konkret ser kommunen at man enten kan oppheve reguleringsplanene og innlemme bestemmelser i kommunedelplanen. Alternativt kan reguleringsplaner forbli gjeldende, men at man umiddelbart starter en (område)reguleringsplanprosess som avløser eldre planer. Vil f.eks bestemmelser ha ulik juridisk binding, avhengig av hvilken type plan som avløser eldre planer?

Grep i kommunedelplanen

Det er i kommunedelplanen ønskelig med grep som vil kunne bidra til å få en større grad av styring, forutsigbarhet og kontroll på arealene i alpint-området. Arealet utgjør ca. 4200 daa. Grepet bør underbygge en mer helhetlig planlegging av anlegget og samstemme tiltak i forhold til styring av overvann/flom over større areal og ikke bare det enkelte tiltaket. Det sees nå på ulike alternativer for å sikre dette på best mulig måte.

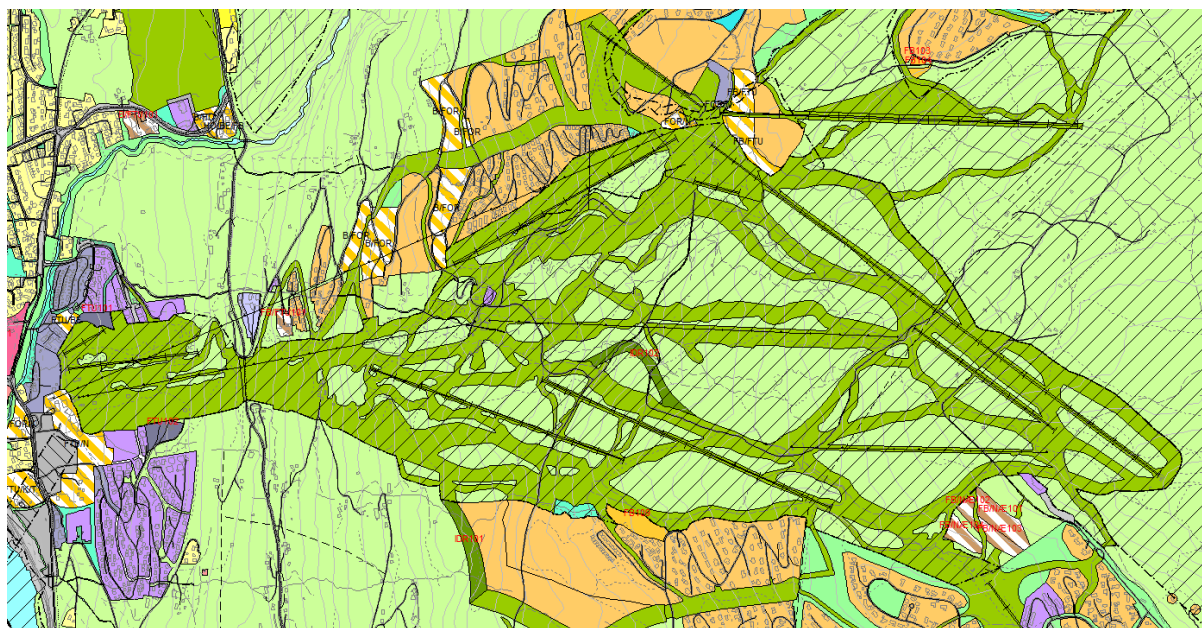
Hafjell Alpin ser på hele anlegget som et samlet næringsareal som ligger til grunn for deres drift. Justeringer av driften løses innenfor dette arealet, på samme måte som andre bedrifter endrer sine lokaler/areal innenfor eget areal. Trender i reiselivet skjer ganske raskt, og det er viktig for aktørene at man responderer for ikke å bli utdatert. Det er viktig for kommunen at det er forutsigbart for Hafjell Alpin hvilke tiltak som kan gjennomføres raskt, og hva som trenger lang saksbehandlingstid. Kommunen vurderer å dele inn nye tiltak i tre kategorier: meldeplikt, søknadsplikt, reguleringsplikt. I tillegg ser kommunen behov for noen overordna planer for å sikre helhetlige løsninger, f.eks overvannsplan for alpinanlegget som helhet.

Alternativ ved bruk av hensynsone:

En løsning er å angi eksisterende alpine nedfarter, alpinbakken og heistraser som idrettsanlegg. Varmestuer og heisanlegg samt annen bebyggelse knyttet til drift av alpinbakken ligger også innenfor formålet idrettsanlegg. Framtidige arealer i gjeldende kommunedelplan videreføres ikke, med mindre disse er regulert.

Områder i bakken som ikke vises som idrettsanlegg, jf. over, kan da vises som LNFR areal. Dette gjelder skogsområder/landbruksarealer mellom eksisterende nedfarter. Videre kan hele alpinbakken avsettes med angitt hensynssone for friluftsliv.

Tema: Hvordan blir eventuelt forholdet til jordloven her?



Figur 3. Kartutsnittet viser eksisterende områder angitt som idrettsanlegg og øvrige områder angitt med hensynssone friluftsliv.

Følgende retningslinje kan være aktuell for hensynssone friluftsliv:

«Hensynssonen H530_11 er avsatt for Hafjell alpinanlegg. Innenfor sonen skal tiltak som kan knyttes til alpinanlegget prioriteres, så lenge disse ikke medfører negative konsekvenser for flom- og overvannssituasjonen. Tiltak som skal prioriteres kan være til alpin-, langrenn-, sykkel- eller annen friluftaktivitet. Plankravet går fram av bestemmelsene punkt 1.2.»

Alternativ med formål idrettsanlegg:

Et annet alternativ er å avsette hele området for alpinbakken som idrettsformål. Da vil i såfall de eksisterende alpine nedfarter, alpinbakken og heistrasèer angis som idrettsanlegg (eksisterende), og de øvrige områdene angis som fremtidig idrettsanlegg istedenfor LNFR.

Uavhengig av valg av fremstillingsmåte for alpinanlegget, bør det utarbeides bestemmelser/retningslinjer for fremtidige arealer for alpint/tiltak innen friluftsliv. Det vil si for LNFR i alpinbakken (innenfor hensynssone friluftsliv), eller for fremtidig idrettsanlegg

som klargjør hva som er tillatt innenfor formålet, hva som kan tas i en byggesak og når det er krav om regulering.

Drøfting forslag til løsning

Det er ønskelig med en tilbakemelding fra regionalt planforum på foreslåtte løsninger for Hafjell alpinanlegg, slik disse er presentert over. Hvordan vurderes foreslåtte alternativer i forhold til et ønske om å få bedre styringsverktøyer for tiltak i bakken?

Beredskapsveg mellom Mosetra og Haugan:

Status

Det er i dag tre adkomstveger til områder for fritidsboliger i Hafjell, opplistet fra nord mot sør:

- Adkomst til Lisetra og Haugan skjer etter Hornsjøvegen. Privat veg, grusdekke på store deler av vegen. Delvis svingete, smal og bratte partier på den gruslagte delen. Kommunen mottar klager på redusert fremkommelighet, særlig vinterstid.
- Adkomst til Mosetertoppen skjer etter Mosetervegen som tar av fra Sørbygdsvegen nedenfor midtstasjonen til gondolen. Privat veg, grusdekke. Breddet de siste årene, jevn stigning.
- Adkomst til Gaia-området, Ilsetra og Pellestova skjer etter Hundersetervegen. Privat veg, asfaltdekke på hovedvegen. Jevn stigning, tilfredsstillende bredde.

Det er ikke mulig å komme seg mellom de tre hovedområdene for utbygging i Hafjell med bil uten å måtte kjøre ned mot Sørbygdsvegen og så opp neste veg. Det er en veg mellom Hornsjøvegen og Mosetervegen, men denne er stengt for ordinær trafikk. Om vinteren er denne vegen skiløype. For områder uten ski in/out, må man kjøre ned til bunnstasjon for å kunne komme inn i alpinanlegget. Tilsvarende er det mange som kjører via Sørbygdsvegen for å komme opp på fjellet for å ha lett tilgang til skiløyper innover fjellet.

Beredskapsmessig er det utfordrende å ha relativt store områder som kun er tilgjengelig via en adkomst. Dersom vegen skulle bli sperret pga utforkjøring, ras/flom eller glatte veier, er det ingen alternativ adkomst til områdene. Vinterstid vil det være mulig å brøyte opp skiløypa mellom Haugan og Mosetertoppen for å komme frem med kjøretøy ved behov. Hundersetervegen har ingen god alternativ løsning for adkomst.

Det er gjort følgende politiske vedtak om ønsket utvikling:

«Det skal ses på muligheter for å knytte destinasjonen tettere sammen på tvers, slik at man slipper å reise ned til sentrum for å komme seg fra A til B i destinasjonen.» og videre:

«Det skal legges til rette for tverrforbindelser mellom knutepunktene (Heisløsninger, gang- og sykkel o.l.). Det er et mål at fjellstien skal realiseres.»

«Mål for planarbeidet: Forebygging av kriser er vektlagt i planverk og saksbehandling.»

Herunder

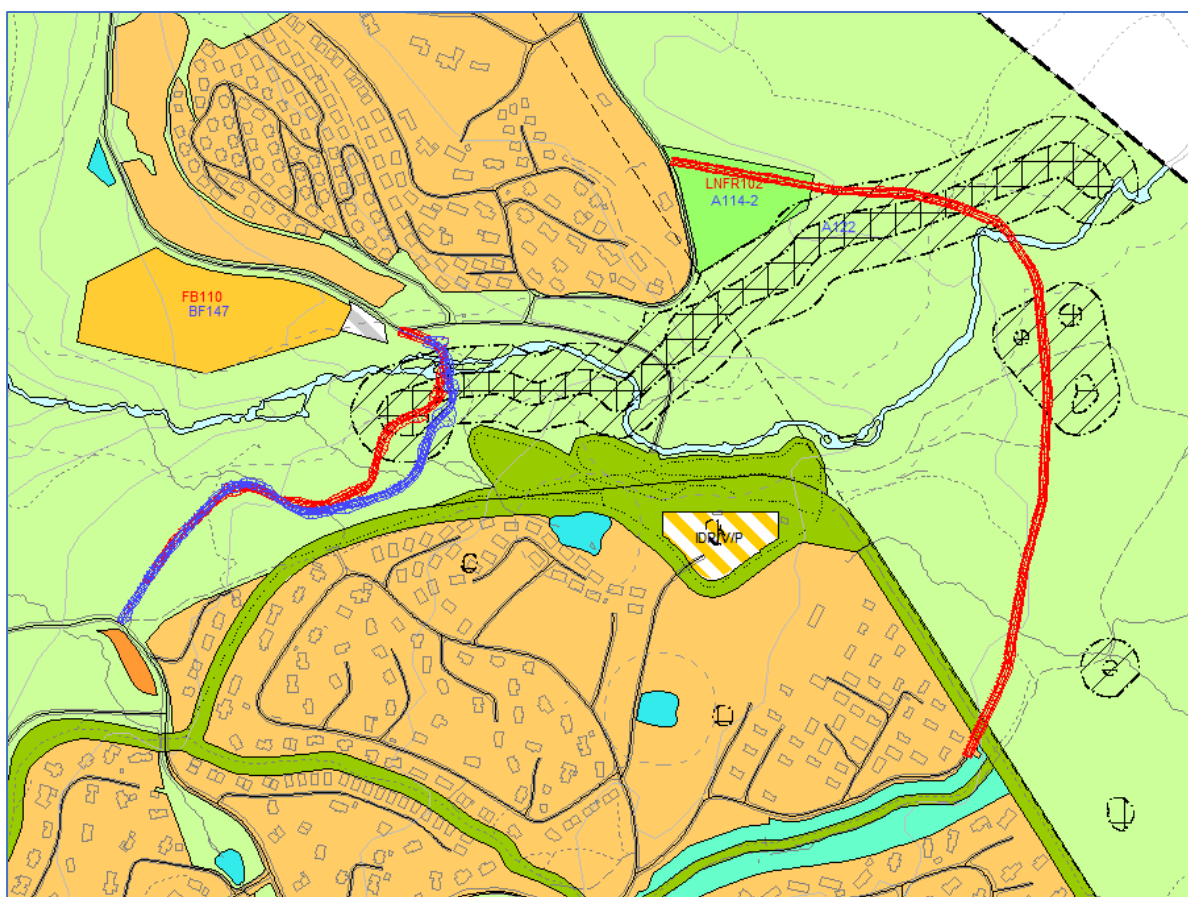
«Fokus på fremkommelighet og beredskapsveger innen planområdet.»

«Tema fra Øyer kommunes beredskapsplan legges til grunn.»

Grep i kommunedelplanen

Det er tydelig politisk ønske om å se på løsninger som binder de tre knutepunktene tettere sammen, uten at det nødvendigvis skal tilrettelegges som offentlig kjøreveg. Fra et beredskapsmessig synspunkt er det Hornsjøvegen som har dårligst standard, og hvor kommunen mottar flest klager på redusert fremkommelighet vinterstid.

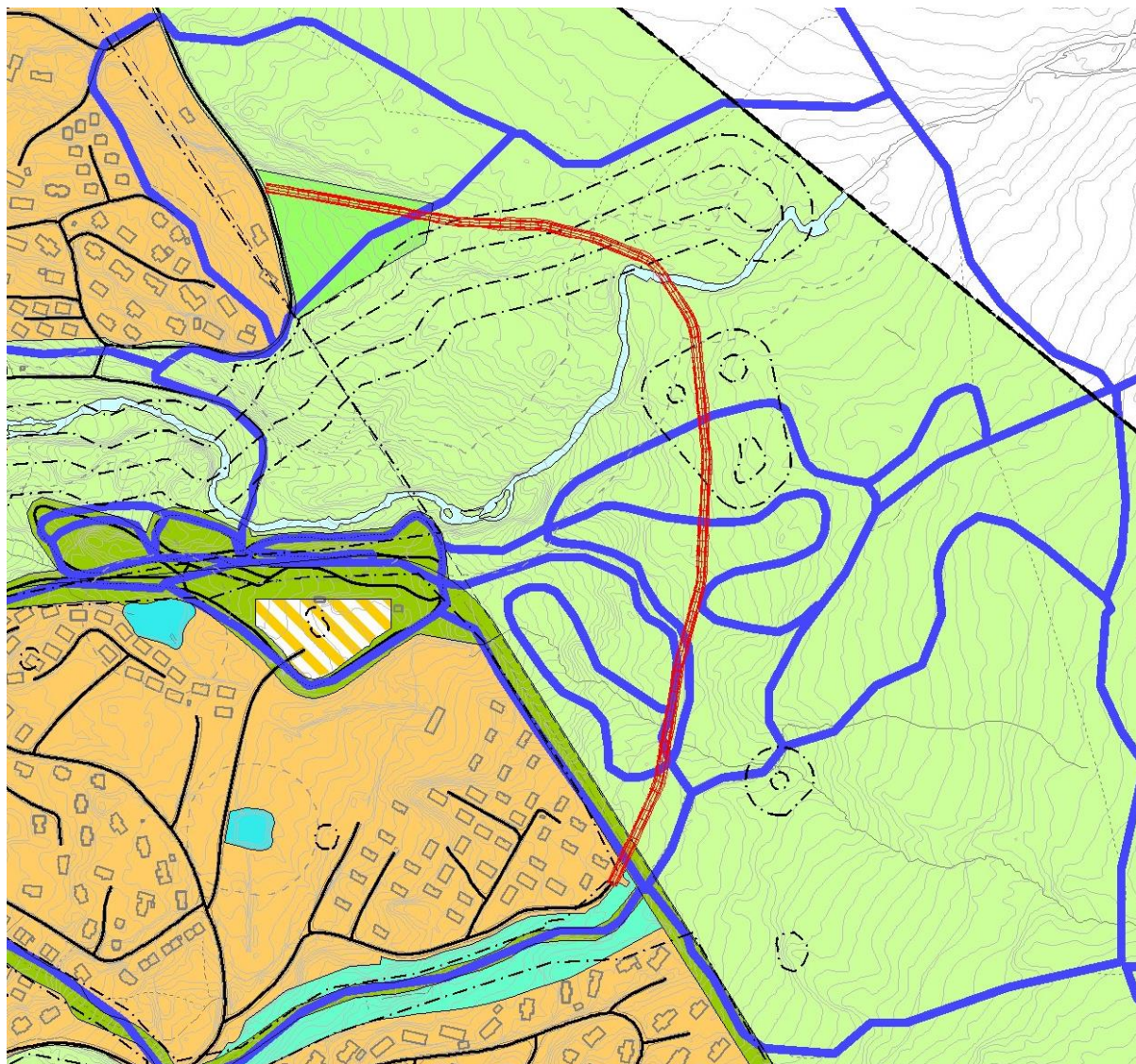
Den etablerte forbindelsen mellom Haugan og Mosetertoppen er mulig å bruke sommerstid, men vinterstid leder vegen rett inn i langrennsanlegget. Med ytterligere utbygging av skistadion, blir dette enda mer tydelig.



Figur 4: Kartutsnittet viser grovskisser for ulike alternativer for beredskapsveg, jf. rødt og blå angivelse på kartet.

Det er arbeidet frem to hovedforslag til adkomster mellom områdene, hvorav det ene forslaget finnes i to varianter. Begge alternativ har en maksimal stigning på 10%, og er dermed fullt kjørbare også for store kjøretøy. Begge alternativ er i konflikt med kulturminner i området, men alternativ vest 2 (blå linje) berører ikke noen kulturminner, men går kun gjennom hensynssonen. Alternativene er vist i figur 4.

Alternativ vest har en anslått kostnad på kr 1,8-2 mill pluss bru. Alternativ øst har en anslått kostnad på ca kr 3,5 mill pluss bru. Alternativ øst har også betydelig konflikter med etablerte skiløyper og myrareal.



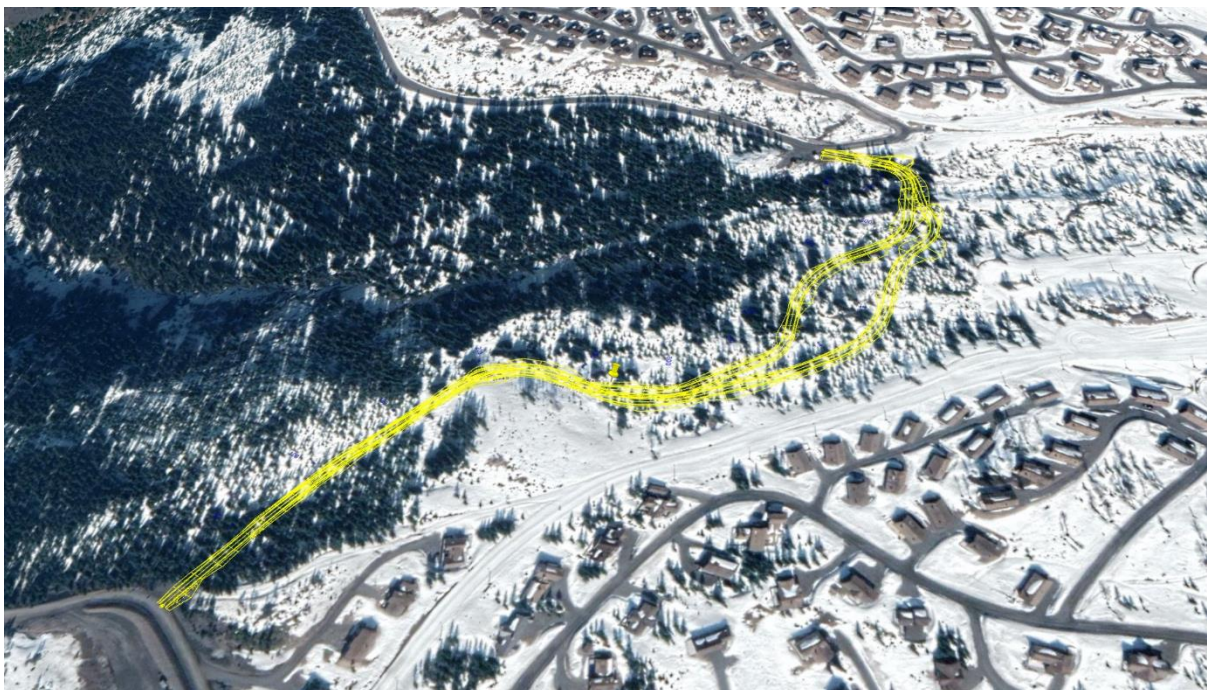
Figur 5: Alternativ øst gir betydelig konflikt med eksisterende skiløypenett, kulturminner og myrområder. Skiløypenettet er vist med blå linjer, kulturminner er vist med hensynssonegrense.

Administrasjonen mener at alternativ vest 2 (blå linje) peker seg ut til å være det alternativet som gir færrest konflikter og samtidig løser utfordringen med beredskapsveg. Vegen vil være mulig å holde åpen gjennom hele året uten konflikt for skiløyper, den har en høydeprofil som gjør den lett tilgjengelig for gående og syklende. Administrasjonen vil foreslå at vegen stenges med bom slik at den ikke er åpen for allmenn trafikk, men kan brukes av beredskapskjøretøy og andre servicebiler, som f.eks renovasjon. I praksis vil den ha funksjon som en kjørbar gangveg og bredde 4 meter.

Det er kommet innspill til kommunedelplanen for arrangementsparkering/utfartsparkering i nærheten av området. Ved å legge parkering langs beredskapsvegen, vil det være lett å koble parkeringen mot skistadion uten å dra trafikken inn i sentrum av Mosetertoppen (figur 6).



Figur 6. Alternativ vest 1 og 2 for beredskapsveg. Mulig plassering av arrangementsparkering og kobling mot eksisterende skiløypenett.



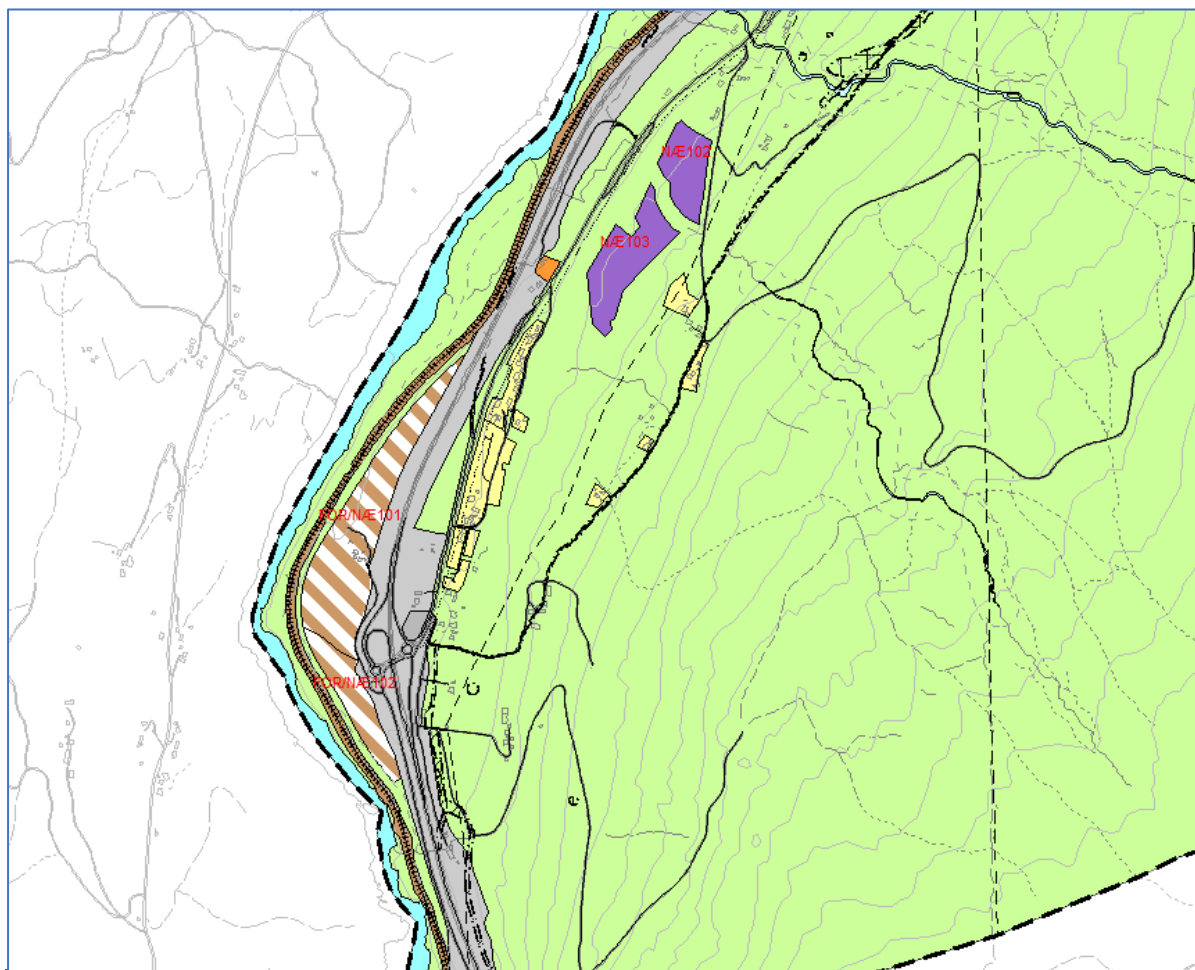
Figur 7: Illustrasjon av Alternativ vest 1+2 i Google Earth.

Næringsareal

Det er kommet innspill på Ensby om veirelatert næring; en visjon om å skape en portal. Det er innspill som kan relateres til truck-stop og næring relatert til transportsektoren.

Politiske signaler er ønske om næringsarealer generelt knyttet til gode knutepunkt langs hovedferdselsåren E6. Administrasjonen ser det ikke som ønskelig å legge til rette for næring som vil være i direkte konkurranse med Øyer Sentrum, men ser at det er større behov for næringsarealer med generelt innhold (lager, plasskrevende, industri mm.)

Ved Tyttebærskogen har grunneier (Statskog) foreslått boligareal. Ved grovsiling ble dette arealet foreslått tatt ut pga. SBATP (samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging). Da ble det fattet politisk vedtak om at området skulle konsekvensutredes som mulig næringsareal. Dette er nå utredet, og foreslått inntatt med noe endret arealbegrensning og adkomst.



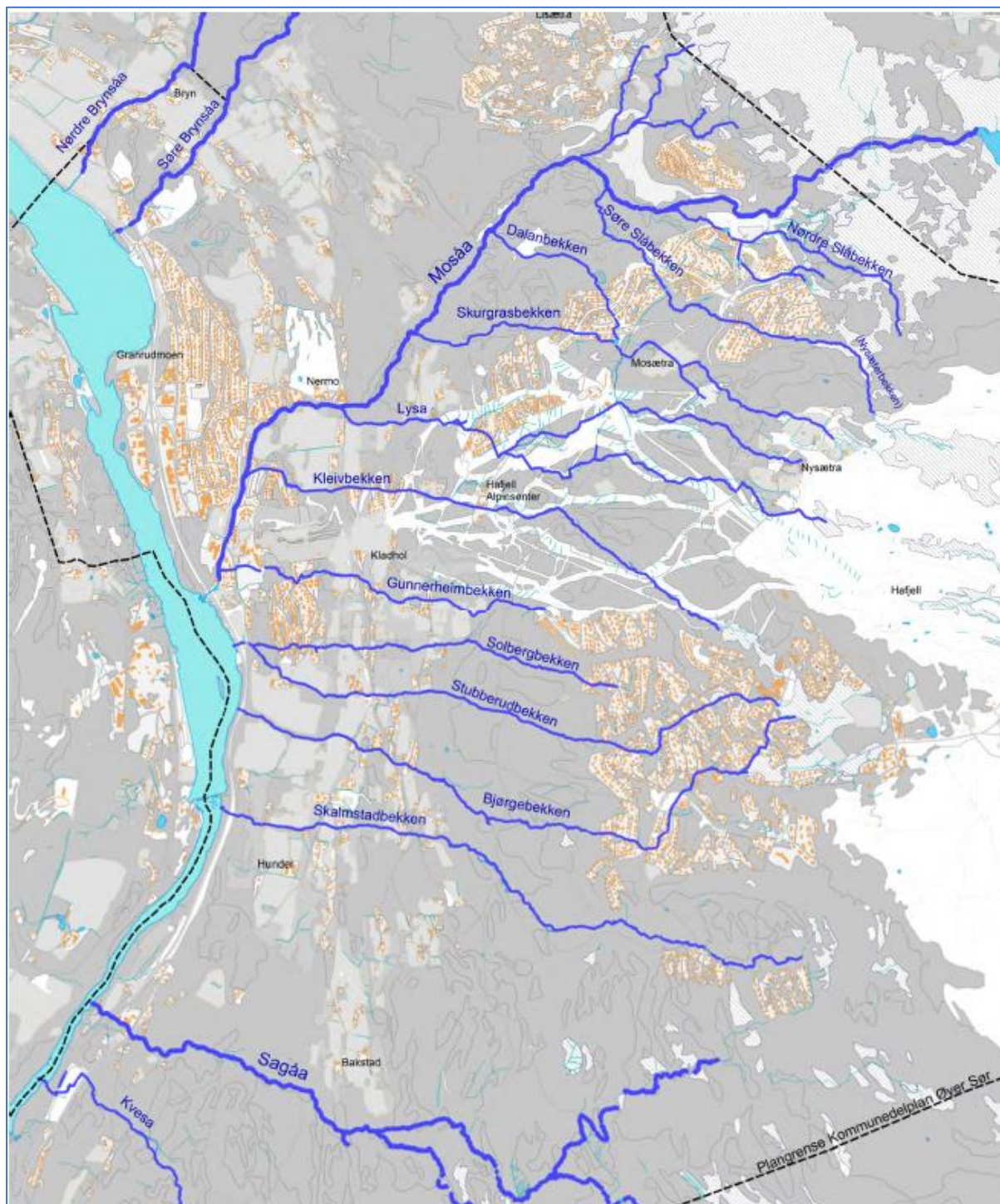
Figur 82. Kartutsnittet viser aktuelle nærings-/forretningsareal ved Ensby og næringsareal ved Tyttebærskogen.

Drøfting

Det er ønskelig med en tilbakemelding fra regionalt planforum om plassering av næringsarealene og innholdet i disse områdene.

Flom/overvann, Orienterer fra møte med NVE 17.02:

I forbindelse med kommunedelplan for Øyer Sør har Norconsult gjennom vår, sommer og høst 2021 befart og vurdert 17 vassdrag innenfor planområdet. Befaringene av bekkedragene har gjort det klart at det er betydelige utfordringer med hensyn til flom/overvann. Vedlagt følger en oppsummering av sårbarhetsvurderingene av vassdrag i Øyer sør.



Figur 93. Kartutsnittet viser bekker som er befart og vurdert.

Det er planlagt et arbeidsmøte (NVE, Norconsult og Øyer kommune) i uke 7 (17. februar), det vil si uka før planforum. Her ønsker vi å drøfte sårbarhetskartleggingen, hvordan vi skal vise sårbarhet i kartet og hvilke føringer og krav som skal stilles i planbestemmelsene og retningslinjene. Norconsult har allerede basert seg på de bestemmelsene som er laget for Lillehammer kommune, men det kan være nødvendig å ta et steg videre for å ivareta Øyer sør på en god måte.

I sårbarhetskartleggingen foreslås aktsomhetsområder, som i større grad enn tidligere tar hensyn til bekker og flomveger uten årssikker vannføring. Det har tidligere vært vanlig praksis å definere for eksempel 20 meter hensynssoner til side for vassdrag som framgår av FKB-data som elver/bekker. I forslag til ny overvannsveileder fra NVE er det anbefalt at dreneringslinjer med minimum nedbørsfelt på ca. 10 000 – 20 000 m² (1-2 hektar) kan være egnet detaljering for å definere potensielle flomveger i overordna plan.

På bakgrunn av dette, samt uttesting på kartgrunnlaget i Øyer, er det i sårbarhetskartleggingen foreslått å avsette aktsomhetssoner på 20 meter til hver side for flomveger med nedbørsfelt på større enn 1 hektar. Hensynssoner på 20 meter langs hovedvassdrag videreføres og oppdateres etter kunnskap innhentet i sårbarhetskartleggingen.

I kommunedelplanarbeidet er det særlig viktig å få avklart hva som skal legges til grunn i ulike hensynssoner (aktsomhetsområder/faresoner) og hvordan skille disse på en god måte.

Vi bruker ikke tid på å drøfte disse forholdene i planforum, da vi har særmøter med NVE for å finne løsninger i fellesskap. Det kan i planforum gis en kort orientering om hva som kom fram i møtet med NVE.

Kulturminner

I vedlegg 2 og 3 legges det fram en foreløpig versjon av tematisk plankart for Kulturminner, samt forslag til bestemmelser/retningslinjer for berørte soner.

NB! Utbyggingsområdene som vises i dette utkastet til temakart for kulturminner, er ikke det endelige resultatet for utbyggingsområder.

Det ønskes tilbakemelding på innhold relatert til kulturminne/kulturmiljø-tema og forslag til bestemmelser/retningslinjer, og en avklaring om kulturminner og kulturmiljøer anses som tilstrekkelig ivaretatt.

Vedlegg:

1. Oppsummering av sårbarhetsvurderinger i vassdrag i Øyer sør, Norconsult 14.01.22
2. Tematisk kart kulturminner
3. Kulturminner- tekstdel med kartutsnitt og forslag til bestemmelser/retningslinjer for berørte soner