

Reguleringsplan med konsekvensutredning OTG Skeikampen

Presentasjon medvirkningsmøte hytteeiere

Gunnar Bratheim

12.12.2017

Alle illustrasjoner er foreløpige, og viser mulig utnyttelse i tråd med forslag til reguleringsplan. Endelig reguleringsplan kan avvike fra det som er vist. Detaljert prosjektering vil skje fram mot rammesøknad.



Formål med møtet

- Informere om planprosessen
- Informere om arbeidet med planforslaget, så langt det har kommet pr nå
- Gi rom for medvirkning i tråd med intensjoner og regler i plan- og bygningsloven

Alle illustrasjoner er foreløpige, og viser mulig utnyttelse i tråd med forslag til reguleringsplan. Endelig reguleringsplan kan avvike fra det som er vist. Detaljert prosjektering vil skje fram mot rammesøknad.



Hva fastsettes i reguleringsplan?

- Reguleringsplan består av plankart og bestemmelser og fastsetter blant annet:
 - Hvordan arealbruken skal være (formål)
 - For utbyggingsområder:
 - Omfang av utbyggingen
 - » Hvor det kan bygges
 - » Hvor høyt det kan bygges, osv.
 - Retningslinjer for utbyggingen
 - » Estetikk
 - » Rekkefølge
 - » Miljøkrav, osv.

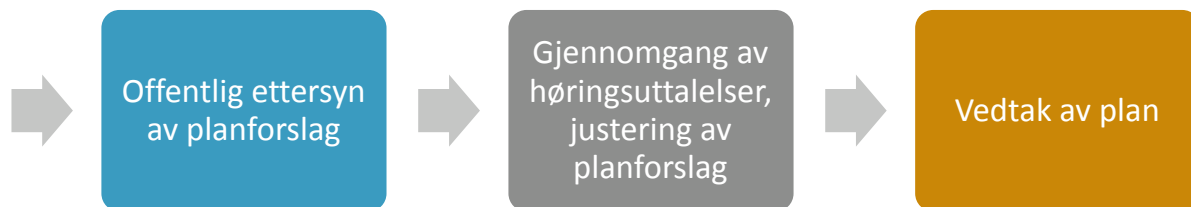
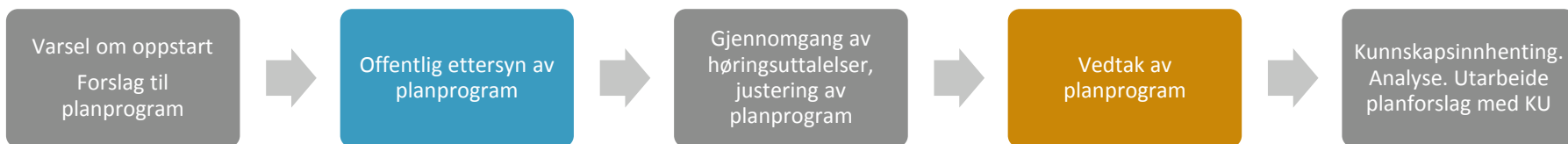


Planprogram og konsekvensutredning

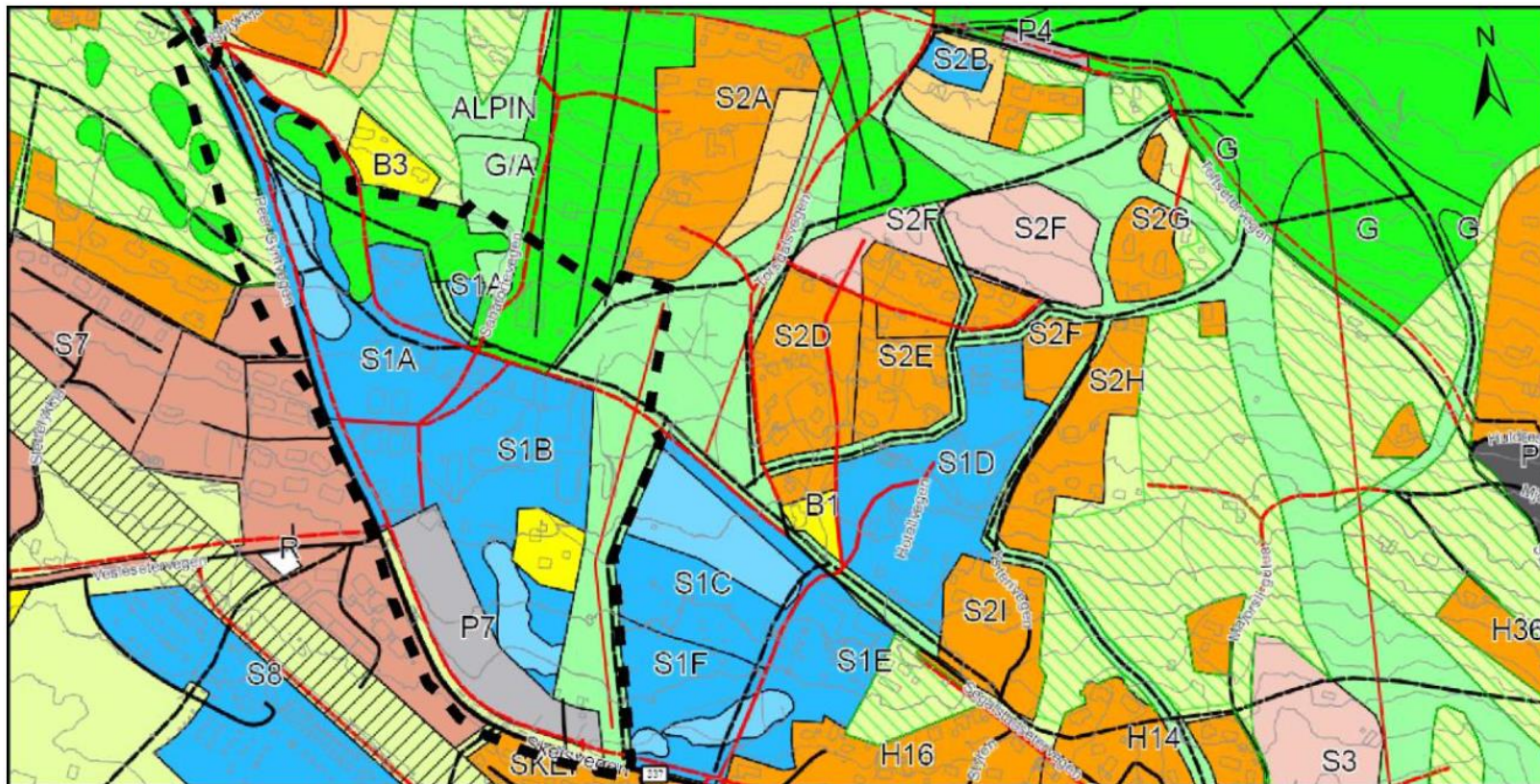
- For større planer/utbygginger/tiltak, krever plan- og bygningsloven at det utarbeides konsekvensutredning (KU)
- KU skal beskrive virkninger for miljø og samfunn. Utredningen må få frem:
 - viktige miljø- og samfunnsverdier i de foreslåtte utbyggingsområdene
 - virkningene utbyggingen kan få for disse verdiene
 - hva som kan gjøres for å avbøte negative virkninger
- I planprogrammet fastsettes rammene for planarbeidet, planprosessen, hvilke tema som må utredes, og hvordan disse utredningene skal gjøres



Reguleringsplan med konsekvensutredning - prosess



Gjeldende kommunedelplan



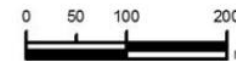
Planprogram Skeikampen

Gjeldende kommunedelplan

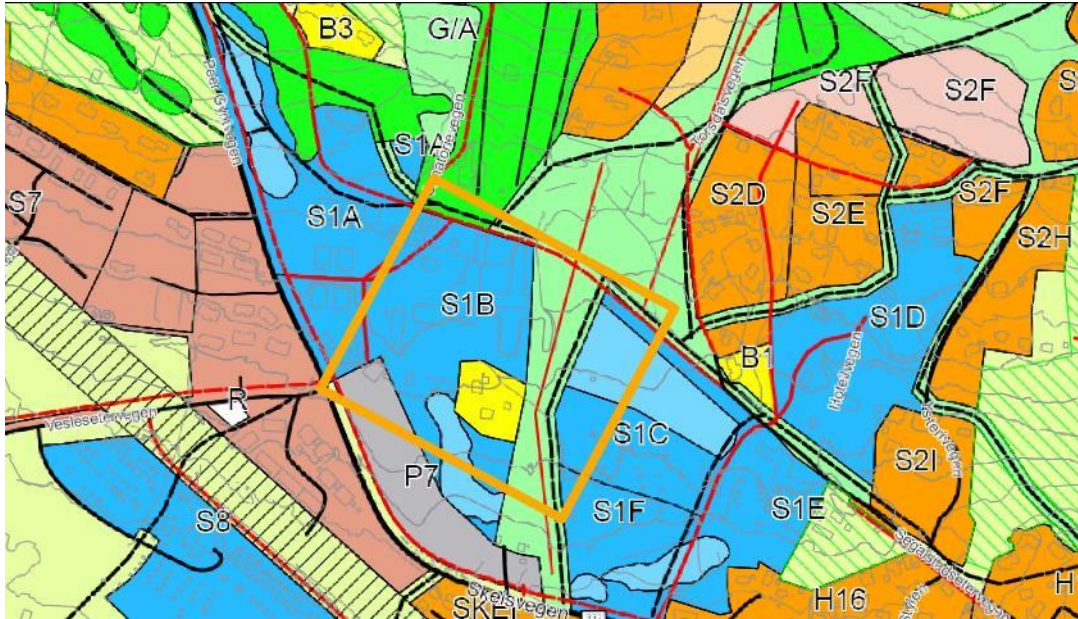
 Planområde

Multiconsult

Kartgrunnlag: Gausdal kommune
Dato: 27.06.2017



Gjeldende kommunedelplan - størrelse



- Svært stort sentrumsområde med krav til utadrettet service/forretning i 1.etg (rektangel 250x300 m på begge bilder)



Planområdet



- Planområdet omfatter området rundt Velkomstsenteret, areal for parkering, atkomstveier, deler av eksisterende golfanlegg og nedre del av skianlegget
- Inne i området ligger det 2 eneboliger og 2 hytter



Planområdet – funksjoner i dag

Utleieleiligheter
(Skitorget
Apartments)

P-plass



Bunnstasjon skiheis

Barneområdet

Velkomstsenteret
(hotell)



Formålet med den nye reguleringsplanen

Planen skal legge til rette for:

- utvikling av det sentrale området ved skibakken og Velkomstsenteret med høy arealutnyttelse og et allsidig servicetilbud
- bygging av nye fritidsleiligheter for salg og evt. frivillig utleie
- ny utfartsparkering og tilbringerheis.
- ny gang- og sykkelveg og ny planskilt kryssing av Peer Gyntvegen for skiløype
- en gjennomgående sentrumsakse for gående og syklende, med tilliggende torg/aktivitetsplass i nordre del av planområdet.



Forslag til illustrasjonsplan

- Vegnett
- Traseer for gående og syklende
- Bebyggelse
- Parkering
- Opprusting av utearealer
- Fellesarealer (lek, opphold)
- Skitraseer



Bebyggelsen

- Forslaget innebærer bygging av inntil 430 leiligheter i nybygg, i tillegg til ca 100 leiligheter i eksisterende bygg
- Bebyggelse i 2-6 etasjer
 - flest bygg med 2 etasjer
 - høyeste bygg i området ved Vikingland
 - Servicefunksjoner i 1.etasje langs gangaksen, samt i det gamle Velkomstsenteret



multiconsult.no



Eksempler på mulig utforming



Viste illustrasjoner er først og fremst ment å vise volumer, og ikke faktisk utforming/ arkitektur. Dette vil bearbeides fram mot byggesøknad og kan avvike fra det som illustreres nå



Byggehøyder

- Det foreslås bygg med:
 - 5-6 etasjer i øvre del av planområdet
 - 4 etasjer i midtre del
 - 2 etasjer i nederste del
- Gradvis opptrapping av byggene gir best landskapsmessig forankring av byggene inn mot fjellfoten og minst visuell påvirkning fra nabobebyggelse
- Den tettteste bebyggelsen markerer sentrumsområdet



Alternativsvurderinger utforming og byggehøyder

- Det er sett på flere ulike varianter som er forkastet underveis:
 - Redusere antall etasjer ved torget, og øke disse lenger sør, dvs introdusere 4-etasjes bygg i nedre del av området
 - 6 etasjes bygg på oversiden av torget – nå redusert til 4+1
 - Saltak på alle bygg – nå endret til flate tak på de høyeste byggene



Fra Fjellandsbyen



- Forslagsstillers alternativ



Fra Fjellandsbyen



- Forkastet alternativ med 4-etasjes bygg i søndre del av planområdet



Fra p-plass/gang- og sykkelvei



- Forslagsstillers alternativ



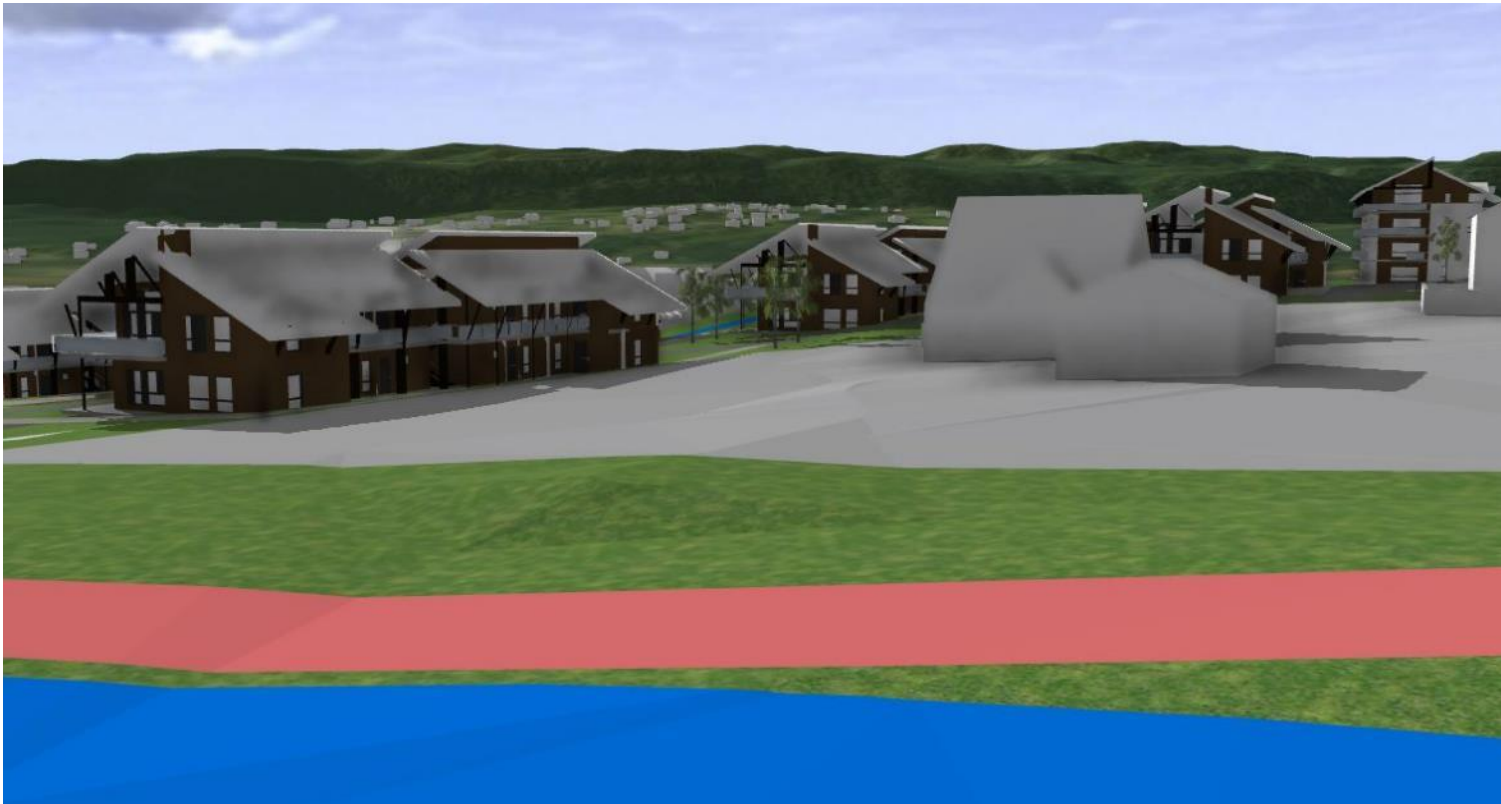
Fra p-plass/gang- og sykkelvei



- Med 4-etasjes bygg i søndre del av planområdet



Fra tilbringerheis ved eksisterende boliger



- Forslagsstillers alternativ



Fra tilbringerheis ved eksisterende boliger



- Med 4-etasjes bygg i søndre del av planområdet



Oversikt fra nordvest



Byggehøyder og konsekvens for barneområdet nederst i alpinbakken



- Skyggevirking, februar kl 15

- De nye byggene øverst gir noe skyggevirking inn mot skibakken
- For å unngå konflikter med tilbringerheis og få bedre solforhold legges det opp til å flytte barneområdet noe østover, kombinert med en oppgradering av tilbudet her

Byggehøyder og konsekvens for barneområdet nederst i alpinbakken



- Skyggevirking, mars kl 15

- De nye byggene øverst gir noe skyggevirking inn mot skibakken
- For å unngå konflikter med tilbringerheis og få bedre solforhold legges det opp til å flytte barneområdet noe østover, kombinert med en oppgradering av tilbudet her



Byggehøyder og konsekvens for barneområdet nederst i alpinbakken



- Skyggevirkning, april kl 15

- De nye byggene øverst gir noe skyggevirkning inn mot skibakken
- For å unngå konflikter med tilbringerheis og få bedre solforhold legges det opp til å flytte barneområdet noe østover, kombinert med en oppgradering av tilbudet her



Byggehøyder og konsekvens for barneområdet nederst i alpinbakken



- Å gå ned til 4 etasjer på de øverste byggene gir noe redusert skygge, men i begge løsninger er det sol i nytt barneområde
- Skyggevirking, februar kl 15 med 5 etg øverst



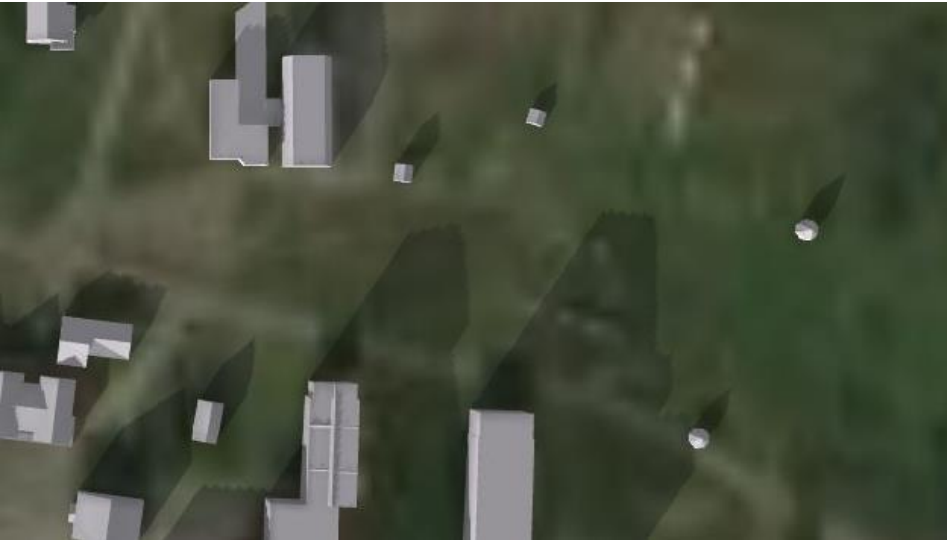
Byggehøyder og konsekvens for barneområdet nederst i alpinbakken



- Å gå ned til 4 etasjer på de øverste byggene gir noe redusert skygge, men i begge løsninger er det sol i nytt barneområde
- Skyggevirkning, mars kl 15 med 4 etg øverst



Byggehøyder og konsekvens for barneområdet nederst i alpinbakken



- Skyggevirkning er også betydelig i dagens situasjon

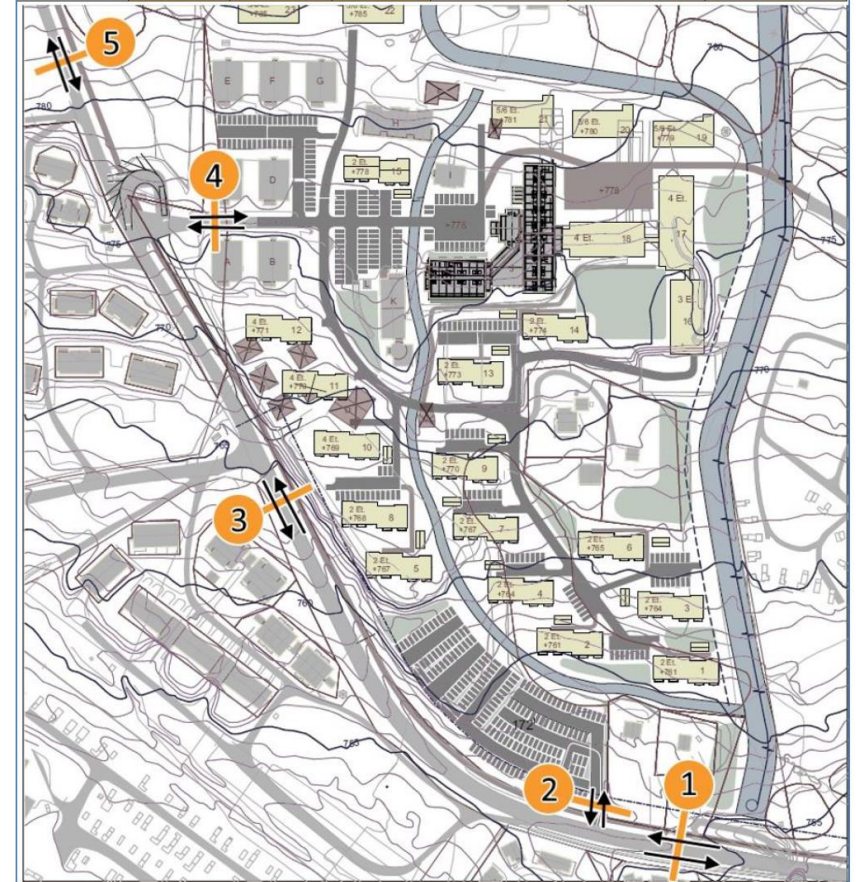
- Skyggevirkning, mars kl 15 dagens bygningssmasse



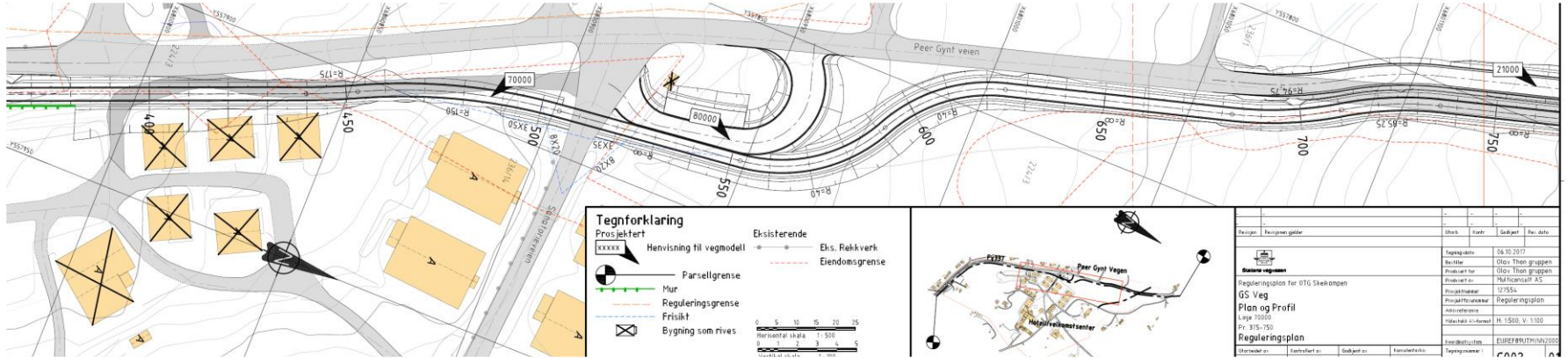
Trafikk og parkering

- Adkomst til området som i dag
- Ny utfartsparkering med ski-in/ski-out
- Moderat trafikkøkning
- Nye leiligheter får en p-plass hver
- Bygg med mer enn to etasjer får hovedtyngden av parkering under bakken
- Bevisst plassert p-plass i utkanten av planområdet i sør
 - I tråd med kommunedelplan
 - Minst mulig bilkjøring i området med fritidsboliger
 - Kun korttidsparkering oppe ved sentrumsområdet

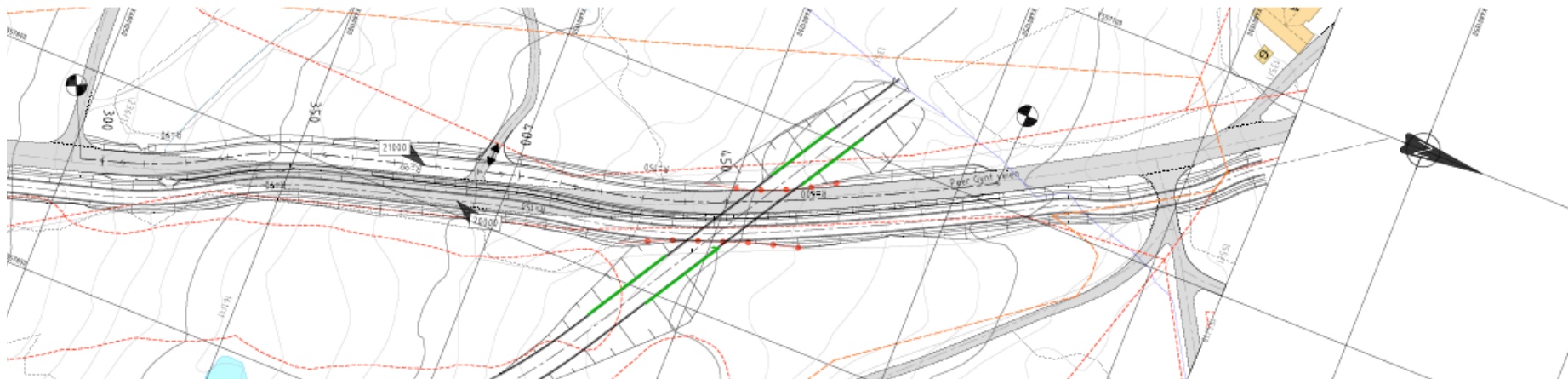
Trafikktall	scenario 1 før bygging	Scenario 2 før bygging	Scenario 3 før bygging	Scenario 1 etter bygging	Scenario 2 etter bygging	Scenario 3 etter bygging
1	650	1350	1600	800	1500	2000
2	0	0	0	350	350	350
3	650	1350	1600	450	1150	1650
4	600	750	800	400	550	950
5	50	600	800	50	600	650



Gang og sykkelveg



- Ny vendesløyfe for buss, med holdeplass



- Ny skiløypekryssing under Peer Gynt vegen

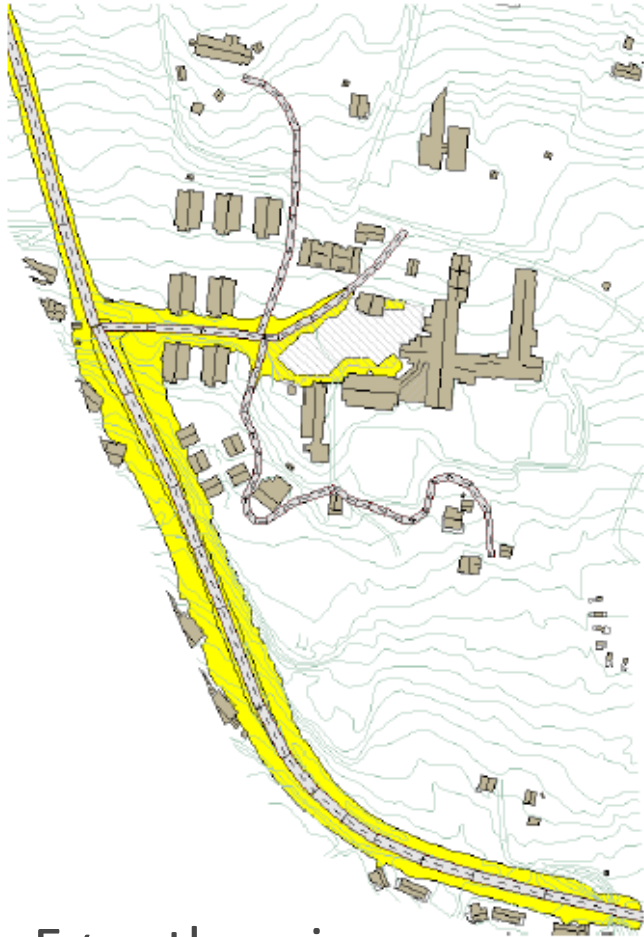


Energiløsninger

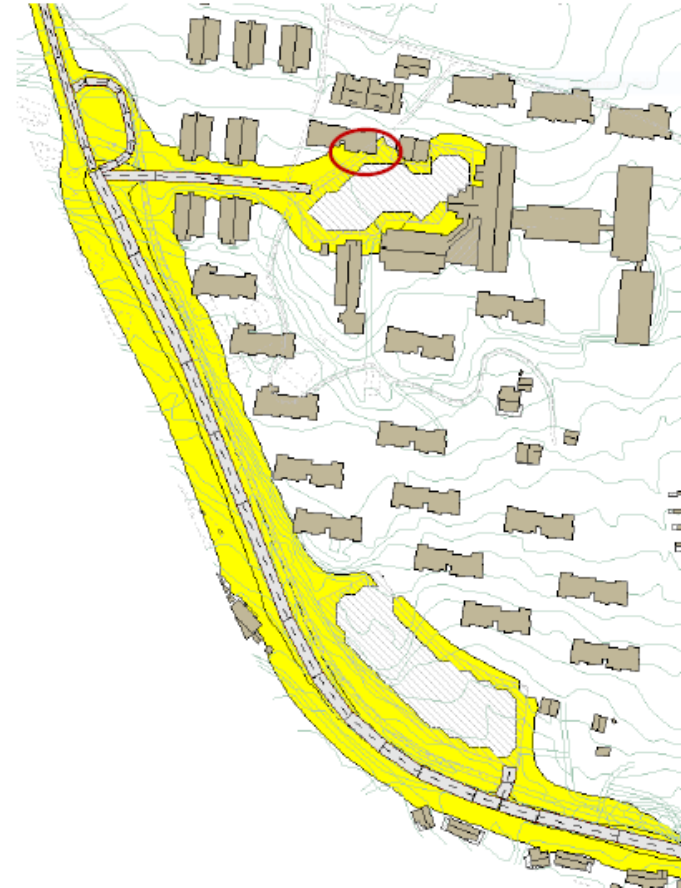
- Vannbåren varme i nye bygg
- Energiutredning er utarbeidet, flere ulike alternativer er vurdert
 - Bergvarme
 - Bioenergi/pellets
 - Gasskjel
 - Solenergi
- Stort effektbehov som følge av snøproduksjonsanlegg og lading av elbiler
- Området er gunstig mht sol – god eksponering. Kostnader for solceller reduseres stadig, og økonomien i dette kan bli god
- Mer detaljerte utredninger er nødvendig før endelig valg kan tas
- Det settes av plass til etablering av energisentral



Støy



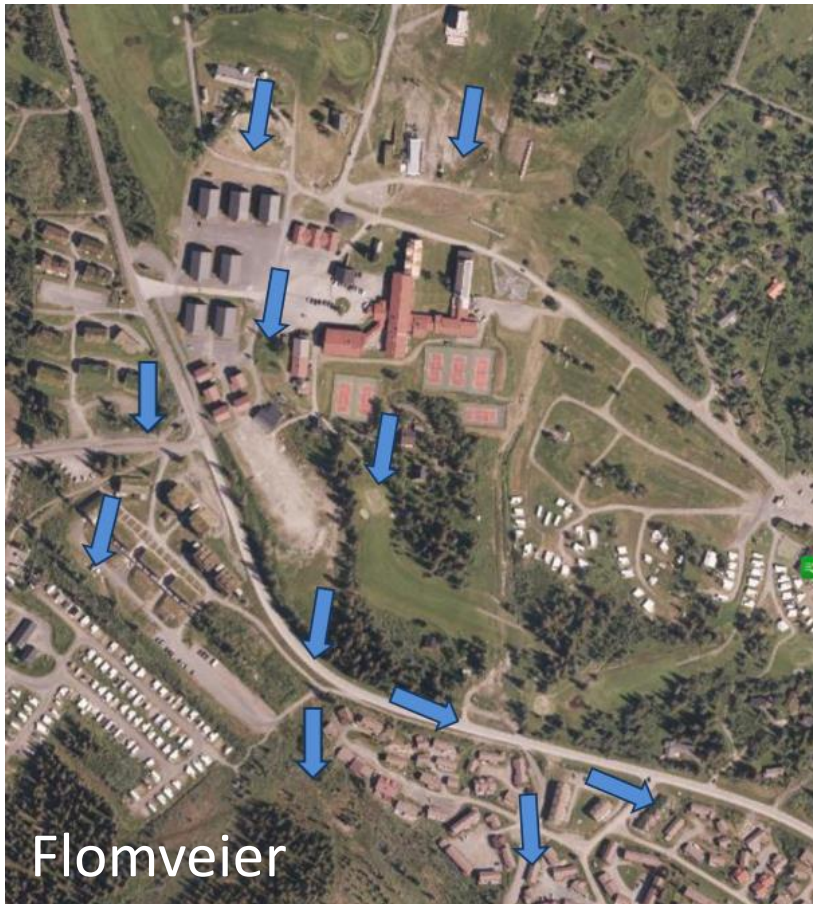
• Før utbygging



• Etter utbygging



Overvann



- Vannmengdeberegninger utført
- Ingen kjente flomhendelser
- For å begrense flomfaren må det etableres åpne løsninger som kan fordrøye og forsinke vannet
- Områder med god infiltrasjon med gress/vegetasjon må fordeles utover hele tomten.
- Vurdere grønne tak (torv)
- Etablere infiltrasjonsgrøfter på siden av vegen inntil bygg
- Regnbed, infiltrasjonssandfang og steinfylling/pukkgrøfter

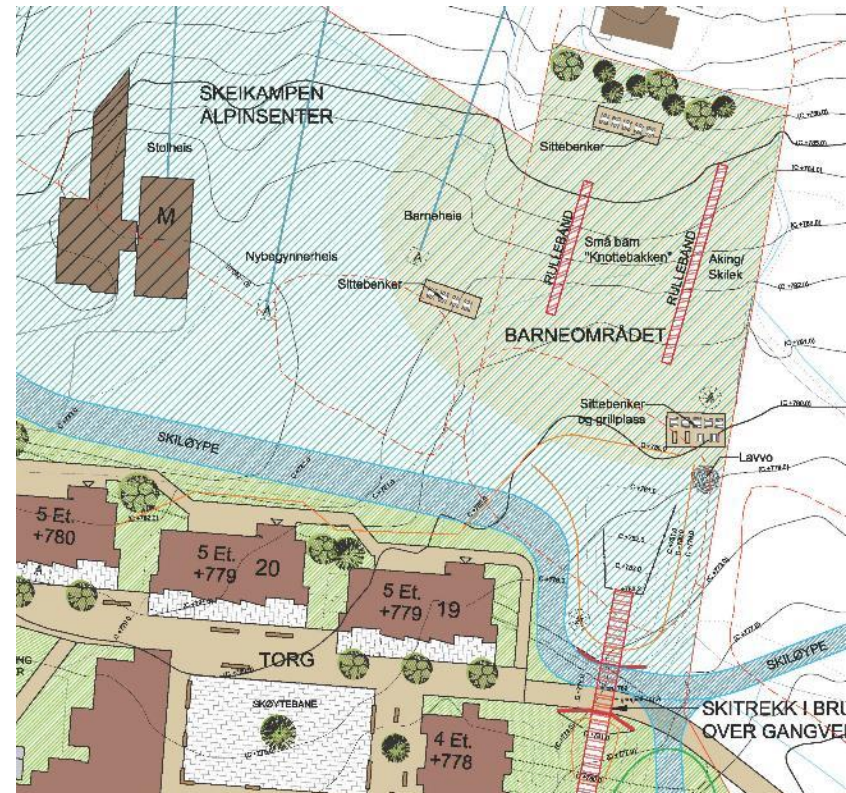
Alpintilbudet

- Selve skibakken berøres ikke av ny plan
- Planen omfatter ny tilbringerheis fra utfartsparkering og Fjellandsbyen, skiband trolig aktuell løsning
 - Lave driftsutgifter
 - Egnet for barn
 - Kan brukes også uten ski
- Billettsalg/skiutleie m.v flyttes til nybyggene tett opp mot bakken
- Servering og garderobefasiliteter kommer også i disse byggene



Alpintilbudet – bunnområdet i bakken

- Oppgradering og flytting av barneområdet
 - skille barneområde fra kryssende alpinister
 - Oppgradering med sittegrupper, grillplasser etc
- Ny logistikk med tilbringerheis



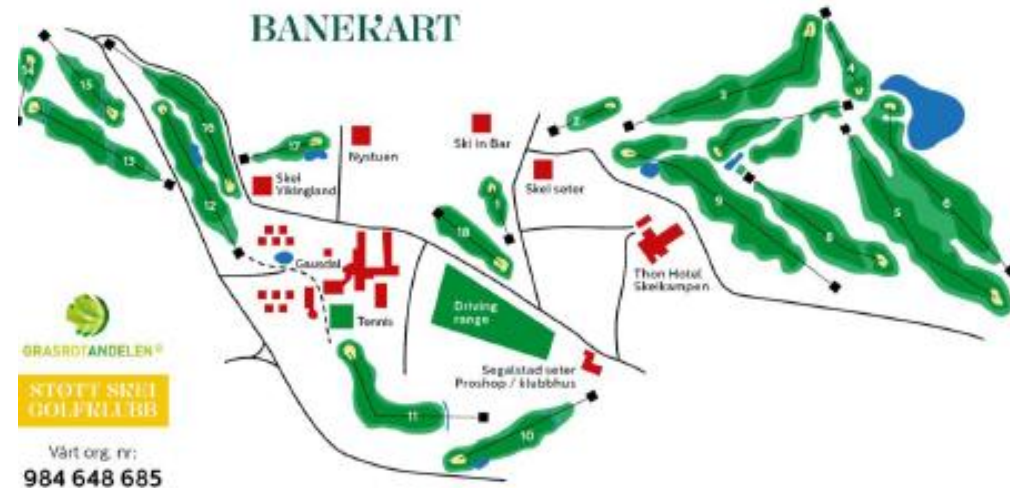
Langrenn

- Forbedring av løypetraseer på flere punkter:
 - Omlegging i bunnen av skibakken, skille barneområde, kryssende alpinister, gangtrafikk og skiløpere
 - Planskilt kryssing under Peer Gyntvegen
- Kulvert under Skeisvegen forlenges pga gang- og sykkelveg



Golf

- Hull 11 flyttes til ny lokalisering utenfor planområdet
- Kryssing for skiløype er plassert ut fra hensyn til golfbanen
- Omlegging av Peer Gyntvegen mot vest for å gi plass til gang- og sykkelveg uten å komme i konflikt med golfbanen



Andre aktiviteter

- Nye lekeplasser og hinderløype
- Aktivitetsrom og svømmebasseng i Velkomstsenteret planlagt videreført etter rehabilitering
- Barneområdet i alpinbakken, skiløyper og annen tilrettelegging for barn består som før
- Sykkelruter består og pump-track videreføres
- Tennistilbudet reduseres i antall baner, men det er lagt inn mulighet for en ny bane



Forholdet til naboene

- Boliger i planområdet består – reguleres til bolig
- Fritidsboliger sør i planområdet foreslås å bli værende – adkomst må legges om
- Gang- sykkelveg og skiløype plassert så skånsomt som mulig for golfbanen
- Siktlinjer og utsikt mot fjellet for naboene søkt beholdt



Lokale og regionale virkninger

Planprogrammet stiller krav om utredning av to alternativer:

- **A1** er basert på planutvalgets vedtak av juni 2016. I alternativet tillates det økte bygningshøyder og at nye leiligheter helt eller delvis kan selges som private leiligheter. I alternativet opprettholdes minimum 700 varme senger på området.
- **A2** er Thongruppens forslag og legger opp til at næringsformål omreguleres til fritidsbebyggelse, kombinert med service og handel. Innenfor området skal det beholdes 100 «varme senger». En variant av A2 der det legges opp til «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie» slik kommunens arbeidsgruppe har definert det, skal også vurderes i forbindelse med alternativet.
- I KU er alternativene like mht bebyggelse, kun bruken av bygningene vil være forskjellig

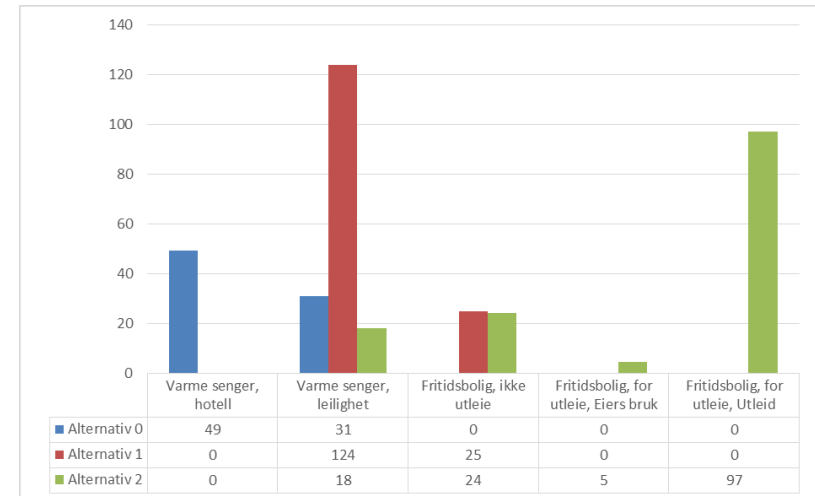
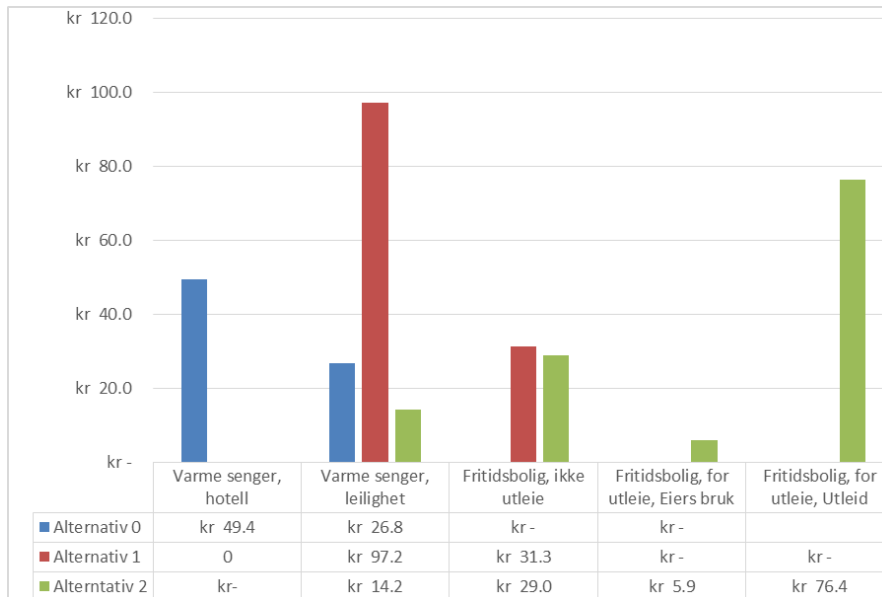


Antall senger - utleie og fritidsboliger

Alternativ	A0	A1	A2
Sum senger	744	2406	2165
Sum varme	744 (hvorav 318 er hotellsenger)	684 (selvhushold)	100 (selvhushold)
Sum ferieleilighet		1429	1734
Sum senger til utleie, inklusive senger til utleie i fritidsbolig			778

- Antall senger vil øke betydelig i begge alternativer
- Med tilrettelegging for utleie er det forutsatt at det kan oppnås en utleieandel på 20% av selveide fritidsboliger

Økonomiske ringvirkninger



- Omsetning pr år:
 - Alternativ 0: 76 mill. kr
 - A1: 128 mill. kr
 - A2: 125 mill. kr

- Antall sysselsatte
 - Alternativ 0: 80
 - A1: 149
 - A2: 144



Videre prosess

- Vi nærmer oss innsending av planforslaget til kommunen
 - Dialog rundt de siste justeringene pågår
 - Forhandlinger om utbyggingsavtale pågår
- Etter innsending av planforslaget går saken til behandling i planutvalget
 - Legges så ut til høring dersom det blir positivt vedtak der
- 6 ukers høringsfrist
- Deretter oppsummering av uttalelser, justering av plan, og ny innsending til kommunen for behandling i planutvalg og kommunestyre

