

NOTAT

OPPDRAAG	Reguleringsplan for OTG Skei	DOKUMENTKODE	127554-NOT-PLAN-008
EMNE	Oversikt over endringer i planen etter off. ettersyn	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Olav Thon Gruppen	OPPDRAAGSLEDER	Gunnar Bratheim
KONTAKTPERSON	Jarle Brunsell	SAKSBEHANDLER	Gunnar Bratheim
KOPI		ANSVARLIG ENHET	10103070 Oslo Areal og utredning

Reguleringsplan OTG Skeikampen – oversikt over endringer i planen etter offentlig ettersyn

1 Innledning

Reguleringsplan for OTG Skeikampen her vært ute til offentlig ettersyn i perioden 1.2.2018 - 15.3.2018. Det kom inn i alt 29 merknader til planen. Disse er oppsummert og kommentert i eget dokument (vedlegg). De mest sentrale temaene i tilbakemeldingene har vært byggehøyder, spesielt for de øverste byggene ved skibakken, påvirkning av solforhold og utsikt, samt trafikk og parkering.

Det kom innsigelser til planforslaget fra fire ulike myndigheter:

Statens vegvesen fremmet innsigelse til:

- uklare bestemmelser om gang- og sykkelveg, av hensyn til trafiksikkerhet og framkommelighet for myke trafikanter.

Fylkesmannen fremmet innsigelse til:

- mangelfulle bestemmelser om gang-/sykkelveg o_GS1, av hensyn til barn og unge.
- mangelfulle bestemmelser om torg i felt 7, av hensyn til barn og unge.

NVE fremmet innsigelse til:

- mangelfulle bestemmelser angående overvannshåndtering og flom, av samfunnsikkerhetshensyn.

Oppland fylkeskommune fremmet innsigelse til:

- løsning for skiløype gjennom planområde, med kryssing av vei i bratt terreng, av hensyn til trafiksikkerhet for barn og unge

Innsigelsene og hovedpunktene fra høringen er søkt imøtekommet gjennom justering av planforslaget med tilhørende bestemmelser. Dette notatet gir en oversikt over endringene som er foretatt.

2 Bebyggelsesstruktur og utearealer

For å imøtekomme høringsinnspillene om å bedre solforhold og utsikt i bunnområdet av skibakken er det gjort justeringer av bebyggelsesstrukturen i øvre del av planområdet.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
0	23.4.18	Oversikt over endringer etter offentlig ettersyn	Gunnar Bratheim	Valborg Leivestad	Gunnar Bratheim

Oversikt over endringer etter offentlig ettersyn

Bygg 21, som tidligere var en del av felt 11, er nå flyttet inn i felt 12, og bytter dermed plass med leke-/aktivitetsareal med hinderløype. Dette åpner opp bunnområdet mot sør, slik at det blir bedre utsikt og bedre solforhold ved bunnstasjonen for skiheisen, som er et område hvor mange mennesker møtes og oppholder seg. For å få til denne endringen er det gjort mindre justeringer av formåls grensene.

Videre er bebyggelsen i felt 13 (sør for Vikingland) justert litt mot vest, og skiløypetraseen er flyttet tilsvarende vestover. Dette er gjort for å få bedre plass i alpinbakken rundt bunnstasjonen til skiheisen.

I felt 11 og 13 er det lagt inn nye byggegrenser.

Illustrasjon som viser gamle formåls grenser oppå ny plan er vedlagt.

I bestemmelsene er det lagt inn mer konkrete krav til opparbeiding av torg i felt 7, der størrelse på de ulike utbyggingsetappene for torget er definert og knyttet opp til utbygging av felt 7 og 10. Det er også lagt inn bestemmelser om at torget og de store lekearealene i felt 10 og 11 skal være offentlig tilgjengelige.

3 Trafikk, veisystem og parkering

Gjennomføring av gang- og sykkelveg o_GS1 er nå sikret med reguleringsbestemmelser gjennom rekkefølgekrav knyttet opp til antall enheter, i stedet for feltnummer. Det er også lagt inn krav om midlertidig turveg fra kulvert mot Fjellandsbyen og opp til eksisterende gang- og sykkelveg vest for Velkomstsenteret før det kan gis brukstillatelse til nye leiligheter.

Etter innspill fra Statens vegvesen er det lagt inn separat inn- og utkjøring på p-plass P1. Samtidig er veiadkomst til felt 1, 4, 10 og 14 knyttet sammen med disse inn- og utkjøringene, slik at disse feltene får adkomst fra sør i stedet for fra vest. Dermed fordeles trafikken i området på flere avkjørsler, og trafikkbelastningen gjennom øvre del av området reduseres. Oppdaterte trafikktall er vist i planbeskrivelsen. Justeringen av adkomst innebærer formålsendring på plankartet med ny f_V6, men storparten av denne veien var vist på illustrasjonsplanen innenfor byggeformålene tidligere, så den faktiske endringen er mindre vesentlig.

Det er lagt inn rekkefølgekrav for opparbeiding av bussholdeplass KP2, og geometri for denne er kontrollert og justert i tråd med krav fra Statens vegvesen. Det er videre satt krav om leskur på KP1 og universell utforming av begge holdeplassene.

Det er videre lagt inn bestemmelser som utelukker permanent parkering på P1 innenfor byggegrense langs fylkesvegen, og p-etasje under P1 (PU6) er flyttet utenfor byggegrensen.

4 Skiløypetraseer

I planforslaget som var til høring var det lagt opp til to skiløypenedfarter for alpint fra bunnområdet av bakken og ned til besøkparkering sør i planområdet.

Den østre nedfarten går langs langrennsløypa langs planområdets østre grense. Denne går langs tilbringerheisen, og har ingen konflikter med bilveier eller gang- og sykkeltraseer.

Den vestre traséen går gjennom den bebygde delen av området. Denne nedfarten skal gi tilgjengelighet til leiligheter i planområdet med ski, i tillegg til at den gir forbindelse fra bakken ned til besøkparkering. Hensikten med en slik nedfart er å konsentrere kjøring med ski gjennom området i en tilrettelagt og sikker nedfart. I dagens situasjon er det utfordringer med tilfeldig skikjøring ned fra bakken, hvor skiløperne krysser veier, p-plasser og gangforbindelser ulike steder. Oppland fylkeskommunes innsigelse var knyttet til kryssing av adkomstvei i bratt terreng langs denne vestre skinedfarten. Den aktuelle adkomstveien er nå fjernet, slik at denne kryssingen

Oversikt over endringer etter offentlig ettersyn

unngås. Det er kommet inn en ny kryssing av adkomstvei nederst i traseen. Her er terrenget nokså flatt og åpent og oversiktlig, samtidig som trafikkmengden i nedfarten er vesentlig mindre.

I tillegg til de to tidligere foreslåtte nedfartene, er det på bakgrunn avhøringsinnspill lagt inn en tredje nedfart vest for bebyggelsen, fra skibakken og ned til bussholdeplassen ved innkjøringen til Velkomstsenteret. Denne er også vist på plankartet som SL6, og innebærer en endring av formål, som også medfører at det tidligere felt 13 nå deles i to, felt 13 og felt 16.

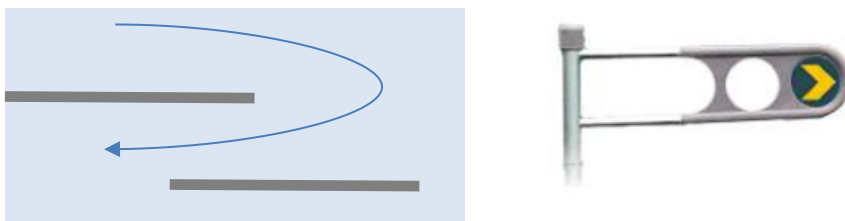
4.1.1 Tiltak for å ivareta trafikksikkerheten

For å ivareta trafikksikkerheten der skiløypene krysser veier i plan, er det flere forhold som er viktige:

- Både skiløpere og biler må ha lav fart: fartsdempende tiltak må etableres både i løype og på vei
- Både skiløpere og biler må ha god sikt – ingen sikthindre i form av bygninger/konstruksjoner, vegetasjon eller snø. God belysning
- Varsling om fare – det må være tydelig både for skiløpere og bilister at kryssing av vei/løype innebærer en risiko
- Ledetiltak: skiløpere må ledes til tilrettelagt kryssingssted, slik at ikke kryssing skjer på tilfeldige steder langs veien

Fartsreduksjon og ledetiltak

For å redusere farten for skiløpere er det planlagt slusesystem som gjør at farten må ned til nær null før man krysser veien. Dette er planlagt løst med bommer som settes opp på hver side av løypa, og sakses for å gi passasje. Disse polstres for å unngå skader dersom skiløpere kjører på dem.



Figur 4-1: Prinsipp for fartsreducerende sluse i skiløype og eksempel på bom som vil brukes i sluseløsningen (men da i polstret utgave) (foto av sperrebom: Brødrene Dahl AS)

For å redusere farten for biler langs veien foreslås det opphøyd kryssing, tilsvarende som brukes for fotgjengerfelt.

For å sikre at skiløperne krysser ved den tilrettelagte kryssingen, vil det settes opp ledegjerder. Til dette formålet brukes alpingjerder, som også brukes til å sikre øvrige traseer i skianlegget. Foreslått omfang av slike sikringsgjerder er vist på vedlagt illustrasjonsplan.

Skiløpere i nedfarten varsles om kryssene veg gjennom bruk av fareskilt for skitraseer, se figur 4-3.

Bilister varsles med bruk av fareskilt «Skiløpere», Statens vegvesen, nr 154, se figur 4-2.



Figur 4-3: Varselskilt for skitrase, fare – kryss



Figur 4-2: Fareskilt nr 154, skiløpere

Oversikt over endringer etter offentlig ettersyn

5 Overvannshåndtering

Det er gjort en større utredning av overvannshåndtering i planområdet, og prinsippene fra høringsutgaven av planen er nå konkretisert med trasé og utforming for bekkeløp innenfor de hensynssonene som også tidligere var vist i plankartet. Overvannsrapporten er revidert, og det er utarbeidet en overvannsplan for området. Videre er reguleringsbestemmelsene justert i tråd med NVEs anbefalinger.

6 Andre forhold

6.1.1 Anleggstrafikk

Det er lagt inn begrensninger på bruk av Segalstadsetervegen som adkomst for anleggstrafikk. Dette kan bare skje etter spesiell tillatelse fra Gausdal kommune.

6.1.2 Detaljhandel

Det er lagt inn bestemmelse som tillater maksimalt 1500 m² detaljhandel innenfor planområdet.

6.1.3 Bruk av trematerialer

Bestemmelsene om bruk av trematerialer er foreslått myket opp til å omfatte fasadekonstruksjoner, og ikke alle konstruksjoner. Pga utfordringer knyttet til bl.a. lydforhold med bruk av dekker i tre, ønsker ikke forslagsstiller å binde seg opp til å bruke tre i alle etasjeskillere, spesielt ikke i de høyeste byggene.

Etter forslagsstillerens vurdering er det heller ikke hjemmelsgrunnlag i pbl til å stille krav om bruk av bestemte materialer innvendig i bygg, jfr følgende tolkningsuttalelse fra Kommunal og moderniseringsdepartementet:

Krav til tekniske løsninger i det enkelte bygg er forbeholdt byggeteknisk forskrift, se Ot. prp. nr. 32 (plandelen) side 222:

Det er ikke formålet med lovendringen å endre det eksisterende skillet mellom krav som stilles i plan og krav som stilles i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Således stilles fortsatt krav til tekniske løsninger i det enkelte bygg i teknisk forskrift, f.eks. krav til konstruksjon, materialer og byggevarer, energikrav og universell utforming i det enkelte bygg. (vår understreking)

Kilde: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-12-7-kommunenes-adgang-til-a-stille-tekniske-krav-i-plan/id2361984/>

6.1.4 Energi

I bestemmelsene er det lagt inn følgende punkt på energi i punkt 6.15

Byggverk skal utformes med hensyn på energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Det skal tilrettelegges for bruk av alternative energikilder.