



Møtereferat

Vår ref.: 201704473-8

Lillehammer, 8. desember 2017

Møtedato: **21.11.2017** Tid: 14:00 – 15:30

Møtested: Fylkeshuset

Deltakere: Gausdal kommune: Rannveig Mogren, Lars Kristian Hatterud, Jon Sylte, Hans Oddvar Holstad
Multiconsult: Gunnar Brattheim, Valborg Leivestad
Olav Thon-gruppen: Jarle Brunsell
Opplandstrafikk: Geir Arne Nordengen
Fylkesmannen i Oppland: Gaute Gangås, Guri Rudi, Olav Malmedal, Runa Bø
Oppland fylkeskommune: Wibecke Børresen Gropen, Ingunn Høyvik, Ane Bjørnsgaard, Magnhild Apeland
Statens vegvesen: Randi Sira

Møteleder: Wibecke Børresen Gropen Referent: Ingunn Midtgård Høyvik

Regionalt planforum, møtereferat

Gausdal kommune

Detaljregulering for Olav Thon- gruppen, Skei

Bakgrunn for saken:

Kommunen åpnet med å si litt om bakgrunnen for saken. I forkant av møtet har kommunen utarbeidet et notat (<http://www.oppland.no/Handlers/fh.ashx?Mid1=204&FilId=5870>) med tema de er mest opptatt av å få svar på:

- Forholdet til overordna plan
- Høyder på og skyggevirksomhet fra byggene nærmest alpinanlegget (bygg 19, 20, 21).
- Parkering
- Tilbringerheis fra stor parkering i sør og opp til starten på hovedheisen langs østsida av planområdet
- Overvann

Olav Thon-gruppen (OTG) redegjorde for planene og beskrev prosjektet ut fra presentasjon og illustrasjoner ([lenke til presentasjonen](#)).

Høgder på og skyggevirksomhet fra byggene nærmest alpinanlegget

OTG foreslår å flytte barneområdet og oppgradere dette for å unngå konflikt med tilbringerheis og å unngå skyggevirksomhet fra ny bebyggelse. Selv om området kalles barnebakken, er dette ikke bare et område som blir brukt av barna. Det er i dag et oppholdsområde nederst i bakken, hvor det samler seg mange folk; ungdom, barnefamilier, eldre osv. OTG viste prosjektet med sol- og skyggeillustrasjoner for medio februar, mars, og april, samt et alternativ med bebyggelse med to

Postadresse

Postboks 988
2626 LILLEHAMMER
Org. nr. 961382335.

Besøksadresse

Kirkegt. 76, Lillehammer
Bankkonto: 2000 09 50018
E-post: postmottak@oppland.org

Saksbehandler:

Ingunn Midtgård Høyvik
Telefon:
E-post: Ingunn.Hoyvik@oppland.org

etasjer mindre. Det ble ikke konkret vist hvor det nye barneområdet skal plasseres, men ifølge OTG blir det sol i det nye barneområdet uansett høyde på de nye bygningene. Illustrasjonene viste at dagens barneområde vil få mindre sol. Det er også i dag delvis skygge på barneområdet på gitte tidspunkt, men dette vil forverres med ny bebyggelse. I tillegg til å flytte barneområdet planlegger OTG et nytt torg mellom de nye høyhusene. Her planlegges blant annet skøytebane vinterstid. OTG viste også 3D-illustrasjoner fra ulike ståsted, med ulike høyder og antall etasjer på bebyggelsen og synlighet til fjellet Skeikampen.

Merknad fra Fylkesmannen i Oppland:

Dette er et viktig område for kommunen og for Oppland. Kommunen må tenke seg om flere ganger når de selger ut «indrefiletet» i reiselivsdestinasjonen.

Fylkesmannen har tidligere spilt inn til de kommunene som har store hyttedestinasjoner at de må tenke klimasmart! Det er positivt med en egen energiutredning i saken, og her er det tenkt på ulike klimasmarte alternativer. Dette er noe Fylkesmannen ofte etterlyser. Fylkesmannen må se mer på hvordan temaet utdypes og diskuteres når rapportene kommer. Stikkord er likevel;

- Solceller og solfangere er noe som kommer.
- Klimatilpassing som konkurransefortrinn. Det må markedet føle på, men her er det stort potensiale. Hva er rett energi til rett bruk.
- Oppland og Hedmark har en trestrategi. Utbygger utfordres til å bruke tre som byggemateriale.
- Må settes av areal til energistasjon, ladestasjoner, framtidige energikilder til biler osv.

Forslagsstiller og kommune ble oppfordret til å tenke by- og tettstedsplanlegging, fortetting og attraktivitet. Tenk også på at mange ikke har bil eller at de ikke ønsker å kjøre. Gode kollektivløsninger er derfor viktig.

Fylkesmannen lurte på om planene innebærer at Peer Gynt-veien flyttes.

Svar fra Olav Thon-gruppen: Den skal flyttes inntil 5 meter, så den ikke kommer i konflikt med golfbane.

Merknad fra Fylkesmannen i Oppland:

Med en så stor og omfattende plan er det mange motstridende hensyn. Skei er i dag en skidestinasjon. Det er bra med fortetting og positivt med parkering under bakken, men er det som skal skapes like bra som det som er i dag?

Høye hus oppe mot bakken vil kanskje forringe utsikten mot skibakken og gjøre den mindre attraktiv. Det er viktig at barn og unge blir hørt på og tatt hensyn til. Dette er særlig viktig for å styrke området som skidestinasjon for barnefamilier. Fylkesmannen trakk også fram både hensynet til folkehelse, tilgjengelighet for alle og barn & unge. Videre er det viktig å tenke på det både for Skei som sommer- og vinterdestinasjon. Vil det for eksempel være aktuelt med downhill i området?

Svar fra kommunen:

Terrengsykling er utbredt i kommunen, og kan være aktuelt også her. OTG jobber også med å utvide tilbudet med blant annet klatrepark ol.

Merknad fra Statens vegvesen:

Når det gjelder kollektivtrafikk må det kontrolleres at bussholdeplass er stor nok. Minnet også om universell utforming/tilgjengelighet for alle. Statens vegvesen hadde videre en del betraktninger rundt hvor attraktivt det vil være å komme med offentlig kommunikasjon til Skei, dersom tilreisende

må gå gjennom hele området med bagasjen. Det må gjøres attraktivt å ta buss! Og hvor er det enklest å gå av bussen for de som bare kommer for å gå ski?

Illustrasjonene viser en stor og grå parkeringsplass. Forslagsstiller ble oppfordret til å gjøre denne mer attraktiv. Forslagsstiller har foreslått en byggegrense på ca. 15 meter fra vei på parkeringsplassen. Per i dag er det 20 meter byggegrense på vei, og dette gjelder også for parkering. Vegvesenet kan komme tilbake til om det er mulig med en annen grense.

Svar fra Olav Thon-gruppen:

Å etablere bussholdeplass nede ved transportheis er diskutert. Det må være 70 meter for busslomme, og her er det trangt på grunn av en skiløype. Turbusser vil kunne kjøre inn mellom bygningene for å sette av folk med bagasje.

Når det gjelder overordnet plan er den vanskelig å tolke. Den er kanskje heller ikke så grundig gjennomtenkt og det er vanskelige rammer å forholde seg til. Dette gjelder spesielt i forhold til næringsvirksomhet på et urealistisk stort areal.

Merknad fra Opplandstrafikk:

Opplandstrafikk mener de bør få til en bussholdeplass ved enden av transportheisen, da det ikke er noen god bussløsning der i dag. Ellers ser snuplass for buss ok ut.

Svar fra kommunen:

Planen er en del av opprinnelig kommuneplan. En del av punktene i denne vurderes ikke som aktuelle å videreføre – for eksempel krav om næringsareal eller så mye bolig i 2. etg. Kommunen mener at parkeringsplass bør være i tråd med avgrensing i overordnet plan.

Merknad fra Oppland fylkeskommune:

Gausdal er kanskje den 10. kommunen i Oppland som kommer for å presentere store utbyggingsplaner. Oppland fylkeskommune stilte spørsmål om det er helhetstenkning mellom kommunene. Hvor er metningspunktet? Snakker kommunene sammen? Dette dreier seg om verdivalg for fjellområdene våre. Er det høyhus som er den langsiktige, bærekraftige utviklingen av Skei?

Prosjektet som ble presentert viser høyhus langt oppe mot alpinbakken og som vil skyggelegge store deler av barneområdet. Dette er ikke kun et barneområde, men her samler det seg også mange andre folk i alle aldre. Hvordan vil høye hus her påvirke barneområdet og den offentlige plassen dette er i dag? Fylkeskommunen frykter at området blir delvis privatisert. Er høyhus eneste alternativ eller kan utnyttelsen skje på annen måte? Oppland fylkeskommune ønsker å høre hvordan kommunen har tenkt her.

Fylkeskommunen stiller også spørsmål til trafiksikkerhet, ferdsel inn og ut av parkeringsplass og kapasitet på tilbringerheis i høysesong. Er det gjort analyser på dette? Hvor trygt vil dette være med en kaotisk parkeringsplass når unger, pulker osv. skal fraktes fra parkeringsplassen til heisområdet? Ut fra illustrasjonene kan det se ut som enden av tilbringerheisen kommer i konflikt med skiheis og nedfart til barnebakken.

Merknad fra Statens vegvesen:

Mener vurderinger og spørsmål fylkeskommunen tar opp er interessant. Tett og lav bebyggelse kan også gi høy utnyttelse. Er det vurdert?

Svar fra Olav Thon-gruppen:

Dersom OTG skal bygge like mange enheter uten å bygge så høyt vil det få en rekke konsekvenser. Energibruk og arealbeslag er bedre med høyhus enn på en frittstående hytte eller den type bebyggelse som er bygd i fjellandsbyen. Med å bygge høyeste hus øverst får det noen konsekvenser for solforhold. OTG har vurdert at det ikke er ugunstig med skygge i bunnområdet, fordi det bevarer snøen lengre. Tilbringerheisen vil ha kapasitet på 1200 personer per time, noe som bør være mer enn godt nok og burde medføre et godt fungerende parkeringssystem.

OTG vil ikke konkludere med hva som er rett eller galt med hensyn til høye hus i fjellområdene. Noen synes det er fint og andre ikke. OTG hadde også betraktninger om skiområder i skygge. Skyggelagte bakker er ikke uvanlig i andre skiområder ellers i Norge, og det skyggelagte området er meget begrenset og berører ikke det fremtidige barneområdet.

Merknad fra Fylkesmannen i Oppland:

Har forslagsstiller vurdert å samle parkering i noen hus i eksisterende områder og for husene med åtte leiligheter som skal bygges nede i feltet?

Svar fra Olav Thon-gruppen:

Ønsker å ha et variert tilbud til ulike grupper, og legger derfor ikke opp til parkeringshus i alle bygg. Reguleringsbestemmelsene vil legge opp til å ha to plan på den store utfartsparkerplassen.

Svar fra kommunen:

Kommunen gjorde noen strategiske valg for 10 år siden for å bedre attraktiviteten, og det var behov for flere folk på Skei. Planen var å etablere 5000 senger i løpet av ca. 10 år. Dette var tenkt som en kombinasjon av hytter «i periferien», og en tett og effektiv utnyttning i sentrum. Det ble ikke tatt stilling til om dette skulle komme i form av kommersielle senger eller ikke, men hovedhensikten var å få flere folk til området. Kommunen har også et mål om å konsentrere bebyggelsen, men har ikke tatt stilling til om det bør bygges 3, 4 eller 6 etasjer.

Merknad fra Oppland fylkeskommune:

Kommunen bør vurdere hva som gjør Skei mer attraktivt som destinasjon på lang sikt.

Merknad fra Fylkesmannen i Oppland:

Dette er en diskusjon det kommer til å komme mer av. Gjøres det med kvalitet og omtanke er ikke Fylkesmannen imot fortetting. Utforming av området, hvor mange etasjer som skal bygges og hvordan destinasjonen framstår når man kommer dit er nok et viktigere markedsspørsmål enn spørsmål som Fylkesmannen skal ta hensyn til. Anbefaler likevel at de tenker som vi gjør for å utvikle attraktive og bærekraftige byer og tettsteder.

Svar fra Olav Thon-gruppen:

Området er nå slitt og ikke så vakkert, men det har et stort potensiale. Mener det er feil å tro at dette skal være et lite landsbyttorg. I dag er man avhengig av å urbanisere området for å få lønnsomhet i næringsvirksomhetene samt for å skape møteplasser som tiltrekker seg mennesker og som fungerer som et spennende og attraktivt miljø, særlig for barn og unge som ønsker å treffe andre i samme alder.

Overvannshåndtering

Fylkesmannen vil komme tilbake med tilbakemeldinger på overvann. Kommunen oppfordres til å ta kontakt med NVE for å få tilbakemelding på spørsmål knyttet til deres ansvarsområde.