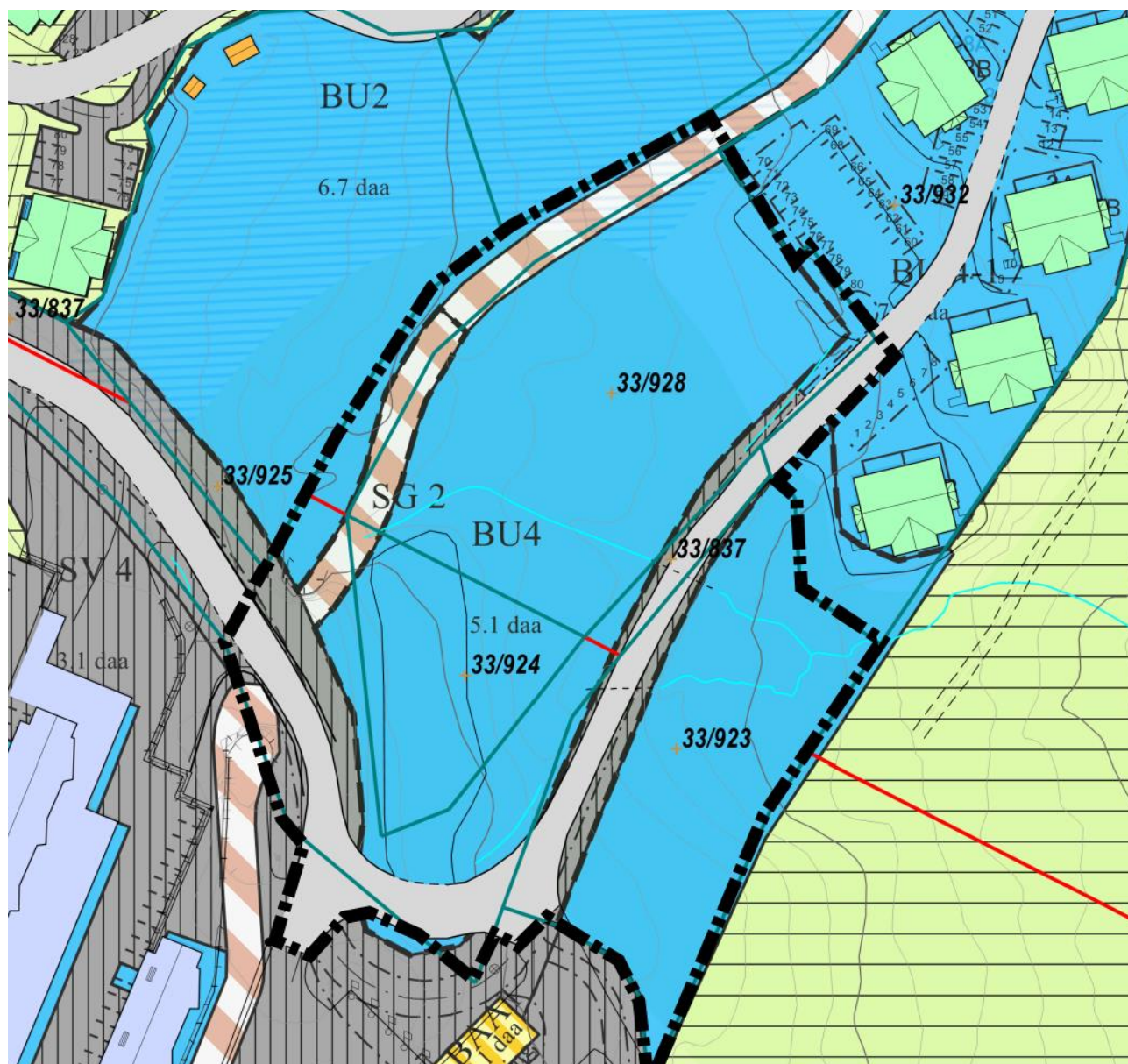


Planinitiativ for *Radisson Resort Village*



Produsent Areal+ AS, www.arealpluss.no

Utskriftsdato, 6. januar 2023



Areal+ AS

Org.nr. 883 672 992

www.arealpluss.no

Avd. Lillehammer
Avd. Gjøvik
Avd. Fåvang

Postadresse:
Storgt. 64A, 2609 Lillehammer
Ringvegen 26, 2815 Gjøvik
Tromsnesvegen 31, 2634 Fåvang

Kontoradresse:
Storgt. 64 A
Ringvegen 26
Tromsnesvegen 31

Telefon:
41 43 50 91
90 97 37 51
61 24 57 70

Bankkonto:
1594.52.80503

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 sendes planinitiativ med sikte på oppstart av reguleringsplanarbeid for **Radisson Resort Village**

Under følger gjennomgang av § 1 i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*:

PARTER:

PLANKONSULENT:	
FIRMA:	Areal+ AS
ORG.NR	920 798 462
ADRESSE	STORGATA 64 A, 2609 LILLEHAMMER
TELEFONNUMMER	908 54 692
E-POST	ANDREAS.LINDHEIM@AREALPLUSS.NO
KONTAKTPERSON	ANDREAS LINDHEIM

FORSLAGSTILLER:	
FIRMA:	SKISTAR NORGE AS
ORG.NR	977107520
ADRESSE	TRYSIL TURISTSENTER. 2420 TRYSIL
TELEFONNUMMER	99280097
E-POST	TROND.MOEN@SKISTAR.COM
KONTAKTPERSON	TROND MOEN

ARKITEKT:	
FIRMA:	HEGGELUND OG KOXWOLD AS
ORG.NR	934387651
ADRESSE	HOVFARET 13, 0275 OSLO
TELEFONNUMMER	90543385
E-POST	TORE@HKARK.NO
KONTAKTPERSON	TORE KOXWOLD

BERØRTE EIENDOMMER

33/837	Fageråsen Fjellbygg AS
33/923	Fageråsen Fjellbygg AS
33/924	Fageråsen Fjellbygg AS
33/925	Fageråsen Fjellbygg AS
33/928	Fageråsen Fjellbygg AS
33/931	Fageråsen Fjellbygg AS
33/932	Eierseksjonssameie (ukjent navn)

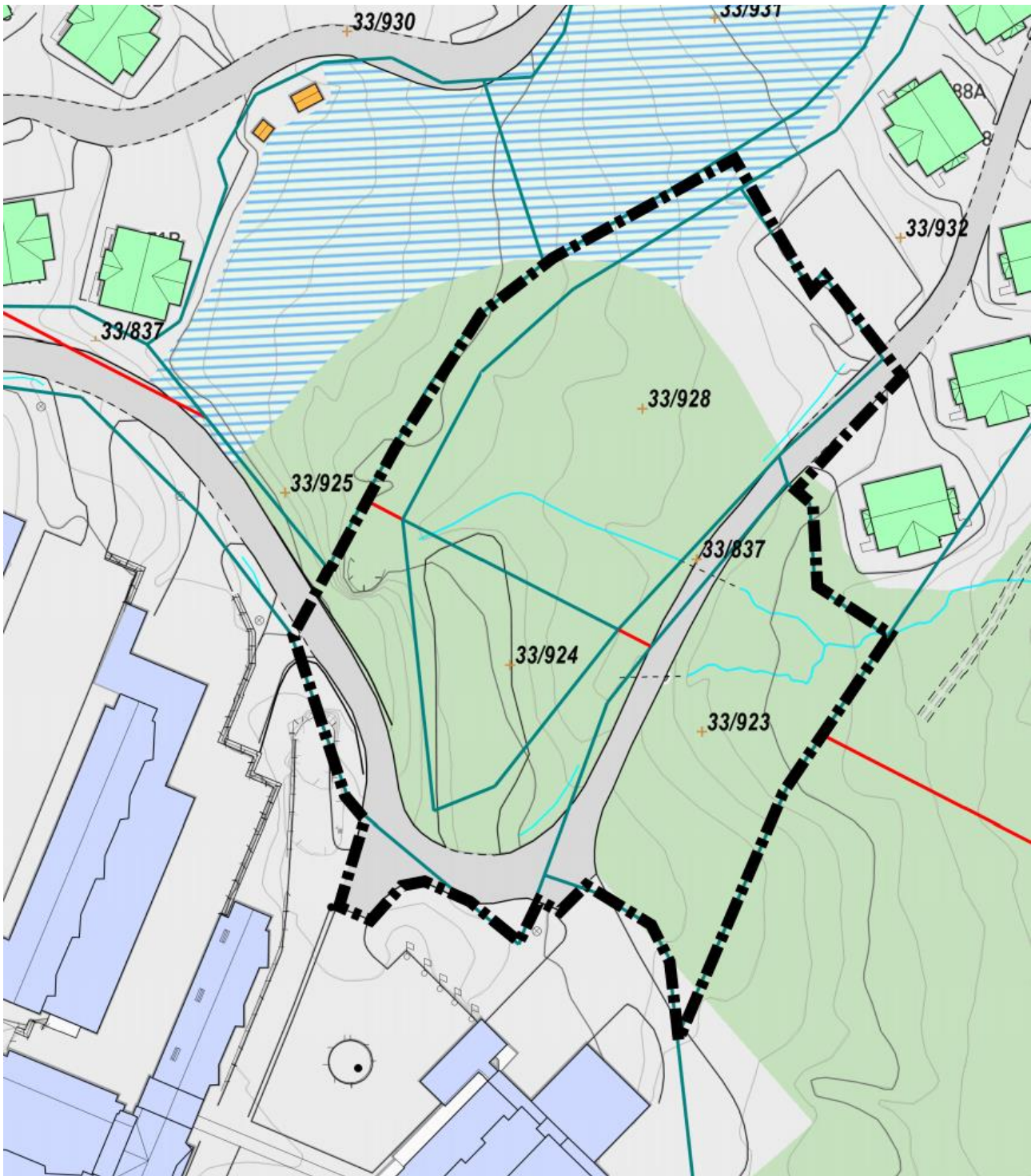
FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å regulere muligheten for 4 nye leilighetsbygg med tilhørende infrastruktur. Per nå planlegges 32 leiligheter fordelt på 4 bygninger. 2 bygg vil inneholde 12 leiligheter, mens de 2 øvrige byggene vil ha 6 leiligheter i hvert bygg.

PLANOMRÅDET OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

PLANOMRÅDET:

Planområdet er ca. 8 daa og ligger sentralt plassert mellom eksisterende eierseksjonssameie og Radisson Blue Mountain Resort Residence. Det er meget gode forhold for ski inn/ut til planområdet.



Figur 1 Tenkt planavgrensning

DAGENS BRUK AV PLANOMRÅDET

Planområdet består i dag av noe glissen granskog, veiarealer, parkering og gressletter.



Figur 2 Planområdet sett mot øst



Figur 3 Bilde av planområdet, sett mot øst

OMKRINGLIGGENDE BEBYGGELSE

Radisson Blue Mountain resort & Residence er tilgrensende vest for planområdet. Resorten består av 369 rom, svømmebasseng, spa mm. Øst for planområdet ligger leilighetsbebyggelse i varierende størrelse, fra 4 – 6 leiligheter per bygg.



Figur 4 Raddison blue mountain resort & Resort vest for planområdet



Figur 5 Tilgrensende leilighetsbygg mot nordøst



Figur 6 Leilighetsbebyggelse mot nordøst

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet har felles adkomst med hotellet og eierseksjonssameiet. Gjennom planområdet går adkomst til eierseksjonssameiet øst for planområdet. Adkomsten har avkjøring fra Fageråsveien. Videre går det en langrennsløype rett ovenfor planlagt bebyggelse.

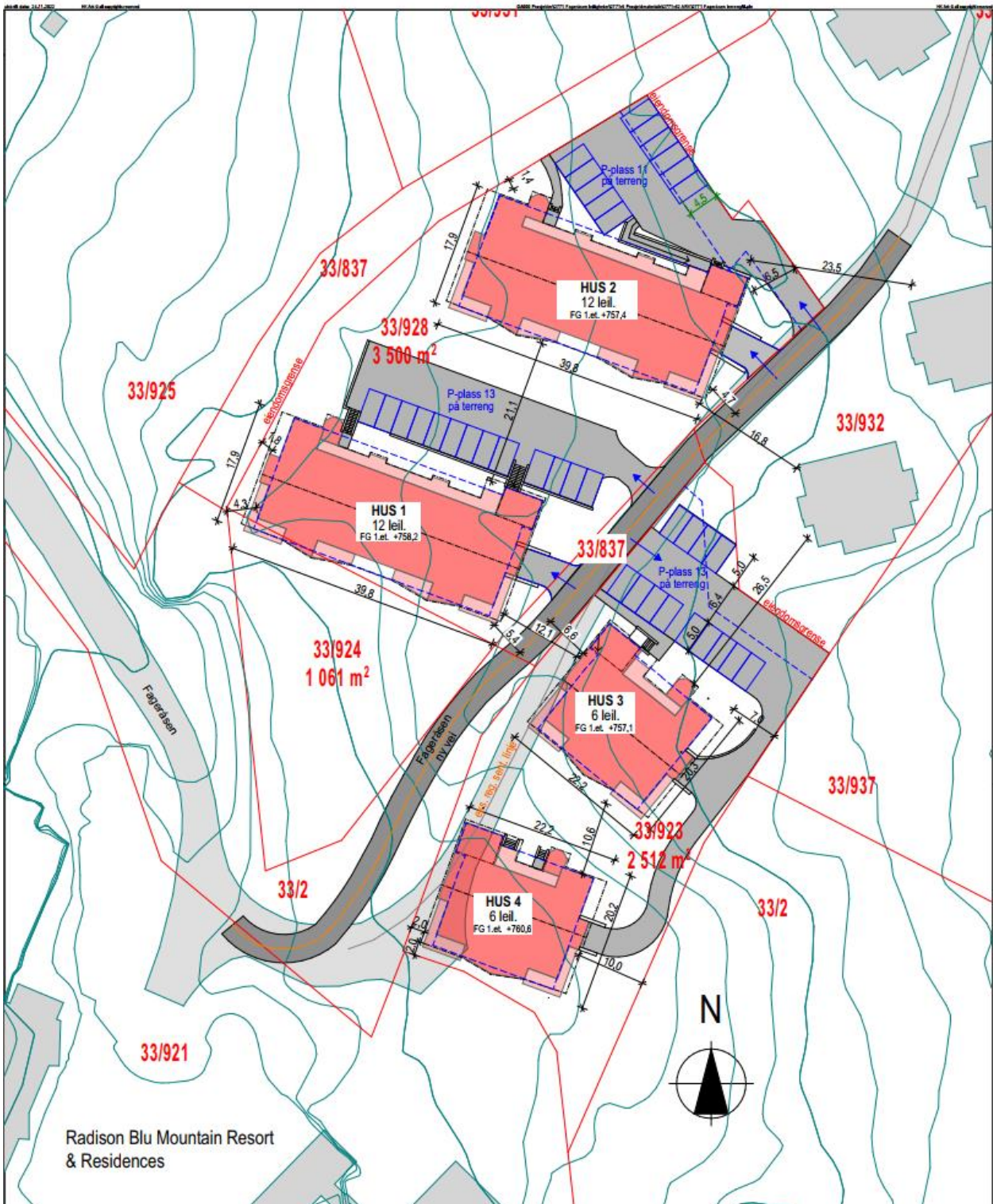
Innkjøring til hus 2 ligger på eiendom 33/932, sameiets tomt. Det foreligger avtale for tenkt bruk.

VIRKNING UTENFOR PLANOMRÅDET

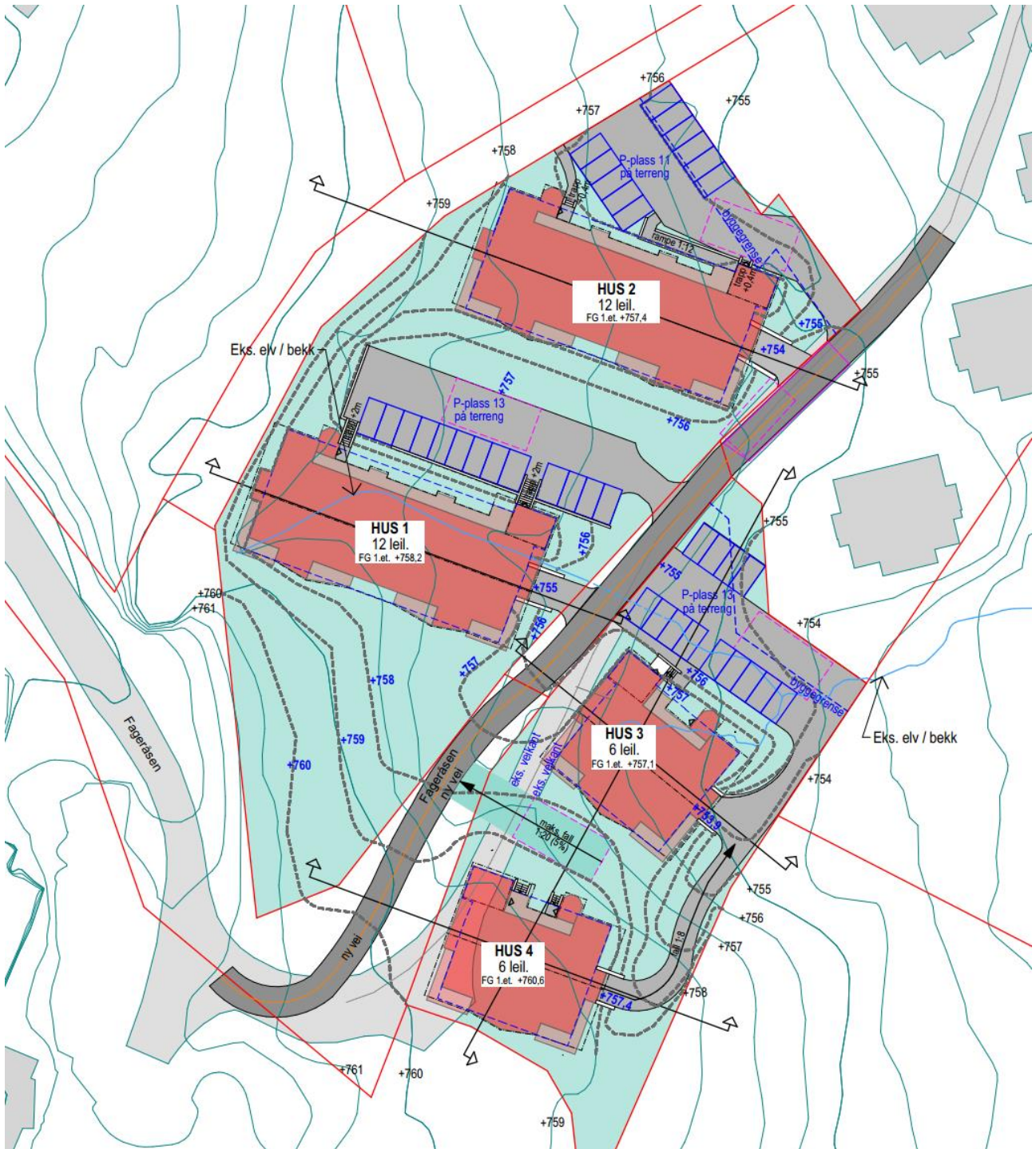
Planområdet er avsatt til byggeområde og ligger mellom 2 utbygde områder. Planen vil medføre økt belastning på VA-nettet og lokale veier. Utover dette antas planen til å ha få virkninger utenfor planområdet.

PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Det legges opp leilighetsbygg med saltak i naturfarger. Bygningene oppføres med stående trepanel og tretak. Parkering skjer i parkeringskjeller og på terreng.



Figur 7 Situasjonsplan



Figur 8 Utomhusplan

UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Det planlegges 4 bygg. Hus 1 og 2 vil bestå av 12 leiligheter, mens hus 3 og 4 vil ha 6 leiligheter hver.

Byggene har en mønehøyde på 12,0,-13,0m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Totalt planlegges ca. 6500 m² BRA, fordelt på 2090 m² BRA på bygninger med 12 leiligheter og 1160 m² BRA på bygninger med 6 leiligheter.



Figur 9 Snitt

Det er videre gjort beregninger på BYA per hus.

Hus 1 BYA - 656 m²

Hus 2 BYA - 656 m²

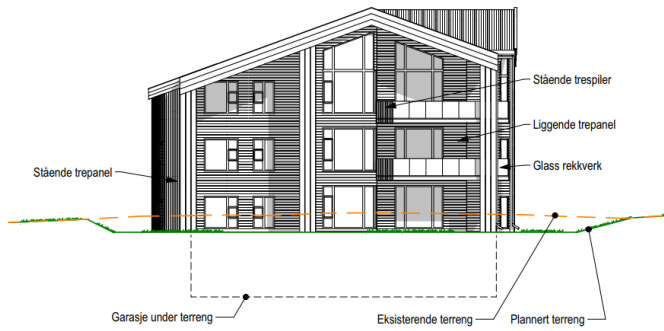
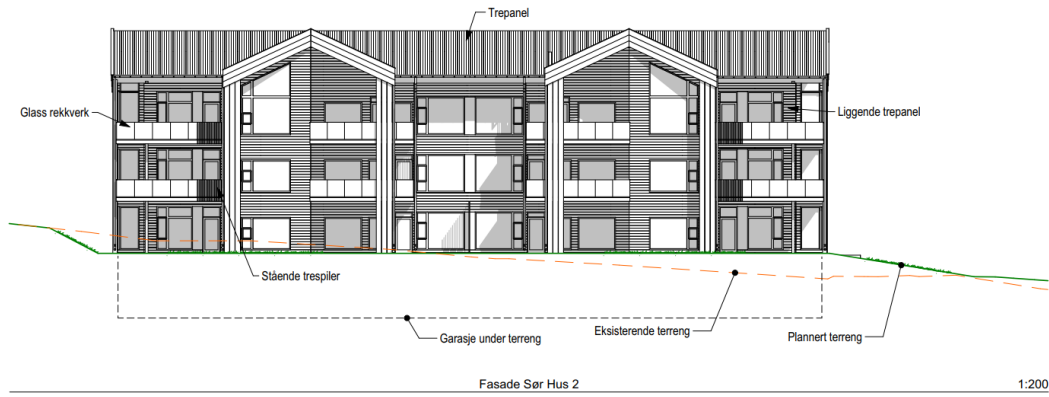
Hus 3 BYA - 375 m²

Hus 4 BYA - 375 m²

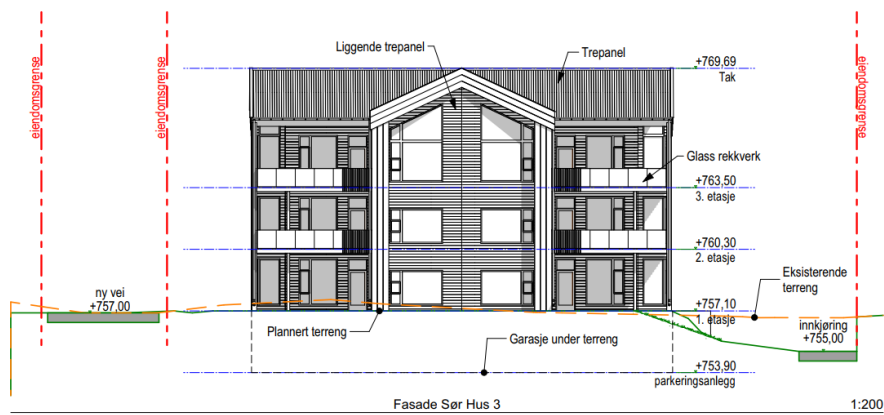
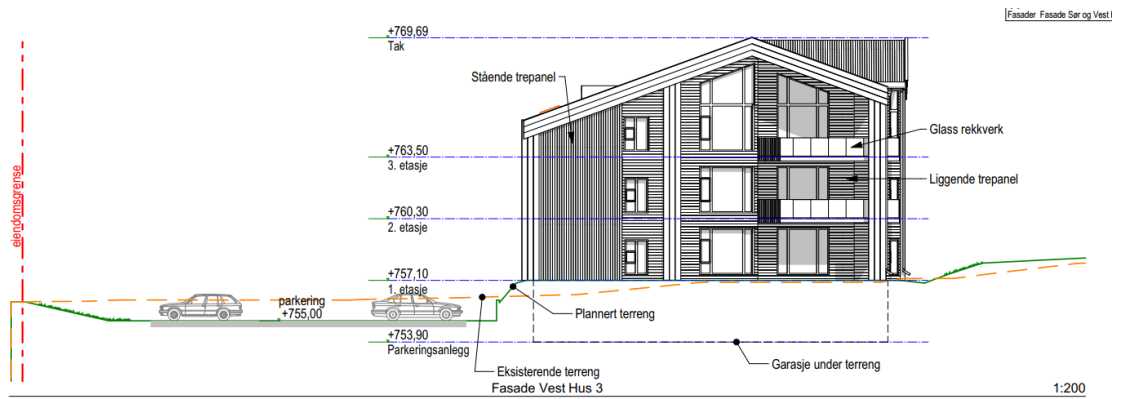
Parkering på terreng - 666 m²

Sum BYA 2 728 m²

Til sammen vil dette utgjøre et behov på BYA=40%



Figur 10 Fasade 12 leiligheter



Figur 11 Fasade 6 leiligheter

FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

FUNKSJONELL KVALITET

Det er kort vei til sentralt beliggende tilbud som sportsbutikk, spa, svømmebasseng med mer. Planområdet har delvis utbygget infrastruktur.

Eksisterende gjennomgående vei vil flyttes til å følge regulert trase.

MILJØMESSIG KVALITET

Planområdet er tilrettelagt for ski inn og ut. Det er kort vei til alpinsenteret og langrennsløyper. Planområdet er innenfor kartlagt friluftsområde ID FK00023449, Trysilfjellet. Området beskrives «Hele skianlegget med tilhørende hytteområder, grøntareal etc.», med stor brukerfrekvens og god tilrettelegging. Planlagt utbygging er vurdert til ikke å påvirke friluftsområdet i negativ grad.

Håndtering av overvann og avrenning fra myr mot Kvernbekken vil bli tema.

TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

Leilighetsbyggene er plassert i ett området med tett utbygging av fritidsleiligheter. Bebyggelsen er tilpasset omkringliggende bygninger, men med et mer moderne preg. Eierseksjonssameiet i nord-øst har to etasjer, ny bebyggelse planlegges med 3 etasjer, mens hotellet mot sørvest har opp til 4 etasjer.

Området ligger ikke spesielt eksponert til og bebyggelsen vil ikke fremstå som ett fremmedelement.

FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, EVENTUELLE GJELDENE REGULERINGSPLANER OG RETNINGSLINJER, OG PÅGÅENDE PLANARBEID

Kommuneplan

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2014-2025.

Arealet er avsatt til Fritids og turistformål, AFT_F. Området åpner for kommersielle enheter for utleie, samt andre naturlig tilhørende servicebygg og serviceaktiviteter knyttet til formålet. BYA=40% med tillatt mønehøyde på 11m.

REGULERINGSPLAN

R 1390, R 1392 OG R 1393 I FAGERÅSEN.

Arealet er avsatt til Herberge og bevertningssted, med feltnavn BU4. Kommuneplanens bestemmelser gjelder for området.

STATLIGE RETNINGSLINJER

- Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal - og transportplanlegging.

Utvalgte målsetninger og retningslinjer:

«Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.»

- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging, fastsatt 4. September 2018

Utvalgte målsetninger og retningslinjer:

«Formålet med planretningslinjene er å:

a. sikre at kommunene og fylkeskommunene prioriterer arbeidet med å redusere klimagassutslipp, og bidra til at klimatilpasning ivaretas som hensyn i planlegging etter plan- og bygningsloven.

b. sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene.

c. sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med reduksjon av klimagassutslipp og klimatilpasning, og bidra til avveining og samordning når utslippsreduksjon og klimatilpasning berører eller kommer i konflikt med andre hensyn eller interesser.»

- Rettleiar om planlegging av fritidsbustader (Kommunal og distriktsdepartementet, 2022)

Utvalgte målsetninger og retningslinjer:

Formålet med veilederen er å hjelpe kommunene, utbyggere, private konsulenter og andre aktører i plan- og utbyggingsprosessene til å oppfylle målene om en mer miljøtilpasset fritidsbebyggelse.

VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

De vanlige interesser berøres av planarbeidet, dvs. bla Statsforvalter, fylkeskommune, NVE, MHBR og SØIR.

HVORDAN SAMFUNNSSIKKERHET SKAL IVARETAS, BLANT ANNET GJENNOM Å FOREBYGGE RISIKO OG SÅRBARHET

Det skal utarbeides fullstendig ROS analyse i tråd med DSB sin veileder. Eventuell risiko og sårbarhet vil bli identifisert og eventuelle forslag til avbøtende tiltak vil bli omhandlet i rapporten.

HVILKE BERØRTE OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART

Det er ønskelig at kommunen stiller med kontaktinformasjon til lokale lag og foreninger.

Øvrige som er planlagt varslet er Stasforvalteren i Innlandet, Innlandet fylkeskommune, SVV, Mattilsynet, NVE, Elvia AS, MHBR og SØIR.

PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING FRA BERØRTE FAGMYNDIGHETER, GRUNNEIERE, FESTERE, NABOER OG ANDRE BERØRTE

Ordinær planprosess legges til grunn, med mulighet for medvirkning gjennom hele planprosessen. Det legges pr. dags dato ikke opp til felles åpent plankontor, men dette kan gjennomføres dersom det viser seg være behov for dette. Relevante parter nevnt i vesentlige interesser som blir berørt kontaktes direkte med tilbud om møte.

Fortløpende arbeidsmøter med kommunen ønskes etter hvert som planen utarbeides.

VURDERINGEN AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENsutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planarbeidet er vurdert mot §§ 6, 8-12 i forskrift om konsekvensutredning. Det er gjort søk i kjente databaser, herunder NVE og MDs miljødatabase. Plankonsulent sin vurdering er at det ikke er behov for konsekvensutredning.

Vurdering mot § 6

Bokstav A og C anses som irrelevante for en reguleringsplan

Bokstav B: Det er ingen forhold i vedlegg I som tilser at det er behov for KU. Området er avsatt til byggeområde i kommuneplanen og i gjeldene reguleringsplan.

Vurdering mot §8

Planen innebærer ikke tiltak i vedlegg II.

Vurdering mot §10

Det er gjort en foreløpig vurdering av § 10 i konsekvensutredningsforskriften. Hver bokstav er gått igjennom og vurdert mot kjent kunnskap. Vurderingene er gjort i henhold til siste ledd i §1, samt veileder til KLD og KMD «Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes.» og veileder til § 10.

Vurdering av §§9, 11-12

Det er gjort en vurdering om mot bokstav A-D i KU-forskriftens §9.

Bokstav A anses være beskrevet gjennom planinitiativet.

Bokstav B: Det er ikke gjort treff i MDs naturbase eller i Artskart.

Bokstav C: En utbygging forutsetter godkjent løsning for avløpsvann og rent drikkevann.

Bokstav D: anses å ikke være relevant