

Thor Henning Pedersen  
Hytteforeningen Hafjell Panorama

## **REGULERINGSPLANLEGGING / OMREGULERING HAFJELL PANORAMA PROSESSBESKRIVELSE OG KOSTNADSANSLAG**

*På bakgrunn av henvendelse fra Thor Henning Pedersen er prosessbeskrivelsen og kostnadsanslaget revidert i dag 1.2.2016. Justeringer er vist med kursiv.*

Vi takker for hyggelig henvendelse pr e-post samt møte og har på bakgrunn av dette satt opp nedenstående skisse til gjennomføring, inkludert et anslått tidsforbruk ut fra erfaring.

Vi har også vært i kontakt med Fagleder Plan i Øyer kommune, Bente Moringen.

### **1. Hva som skal utføres, organisering mv**

Det skal utarbeides en revidert detaljreguleringsplan. I utgangspunktet en endring av gjeldende reguleringsplan. Dette vil på grunn av gjeldende plans alder måtte omfatte en digitalisering / nyopptegning av denne planen, både ift ny planlov med nye tegneregler, samt ny kartstandard, nytt koordinatsystem mv. Vi oppfatter at dette arbeidet skal inngå i kostnadsoppsettet. Vi har spesifisert dette særskilt, ift om arbeidet evt skal dekkes av kommunen, eller om kommunens gebyr skal avtales ut fra dette e.l. Ut over dette oppfatter vi at aktuelle reguleringsendringer vil gjelde bestemmelser om byggevolumer, antall boenheter mv, innenfor plan- og formåls grensene i gjeldende plan. Det er derfor ikke lagt til grunn noen justering av formåls grenser, vegger, løypeføringer eller øvrige terrengmessige tiltak.

Oppdragsgiver vil være hytteforeningen. Vi legger til grunn at det etableres en styringsgruppe som vi kan forholde oss til i planleggingsprosessen, til å ta beslutninger underveis, deltakelse på møter med Øyer kommune og andre involverte etc. Jeg antar det er naturlig å begynne med et oppstartsmøte med denne gruppa for en konkret diskusjon om mål og ambisjonsnivå og endelig fastsetting av arbeidsopplegg, deretter et formelt oppstartsmøte med kommunen.

*Fra oppdragsgiver er det oppgitt at hensikten med planendringen er å åpne for påbygging, evt fradeling av nye boenheter mv. Dagens planbestemmelser tillater bruksareal (BRA) på inntil 155 m<sup>2</sup>. Nyere planer i området har bestemmelser som går på bebygd areal (BYA), enten i angitt antall m<sup>2</sup>, eller i % av tomteareal. F.eks har naboplanen Hafjelltoppen Fjellgrend en maks BYA på 200 m<sup>2</sup> / 15% av tomteareal. Dersom en i en endret plan oppnår f.eks BYA=200m<sup>2</sup> / 25% vil en tomt på 1000m<sup>2</sup> kunne oppnå en BRA på anslagsvis ca 180m<sup>2</sup> dersom det bygges uten sokkel og inntil det dobbelte dersom det kan bygges med sokkel. Den største forskjellen vil kunne ligge i at gjeldende plan synes å ha en totalbegrensning i BRA, mens nye bestemmelser vil åpne for større arealer dersom en oppnår flere etasjer (sokkel). Dersom %-andelen legges til grunn vil man tilsvarende på 1000m<sup>2</sup> kunne oppnå BYA=250 / BRA 240-480m<sup>2</sup>. Hva som faktisk kan oppnås er avhengig av en konkret vurdering av hele planområdet, samt at det som foreslås blir akseptert av administrasjon og politiske organer i Øyer kommune / overordnede myndigheter mv. Dette kan således ikke garanteres før oppstart.*

## 2. Arbeidsopplegg med tidsestimat

Pros Nr	Arbeidsopplegg/Beskrivelse	Time-budsjett	Tidspunkt
<b>1</b>	Innhenting og tilrettelegging av grunnlagsmateriale. Kartgrunnlag, ortofoto, tilstøtende reguleringsplaner, planer for Hafjell alpinsenter, eksisterende el/tele, vann/avløp, samt annen infrastruktur. (Vi har det meste av dette materialet her. Det må normalt innbetales en avgift for bruk av kart til kommunen).	16	<del>15.12.14</del> 6.4.2016
<b>2</b>	Oppstarts- arbeidsmøte med styringsgruppe (Øyer/Lillehammer)	8	<del>15.12.14</del> 6.4.2016
<b>3</b>	Digitalisering / ny opptegning av gjeldende plankart	8	<del>15.1.15</del> 10.5.2016
<b>4</b>	Oppstartsmøte med kommunen. Gjennomgåelse av digitalisert / nyopptegnet plan, fremdriftsplan, avklaring av hva som skal endres etc.	4	<del>15.1.15</del> 10.5.2016
<b>5</b>	Varsling av oppstart. Tilskrivning overordnede myndigheter, naboer og berørte, annonsering i lokalavis. Merknadsfrist 3 uker.	8	<del>20.1.15</del> 13.5.2016
<b>6</b>	Vurdering av innkomne merknader ved varsling Notat med oppsummering av innkomne merknader, vurdering og forslag til behandling. Oversendes kommunen.	8	<del>20.2.15</del> 13.6.2016
<b>7</b>	Forslag til reguleringsplan med vedlegg. Plankart med mindre revisjoner iht ny planlov. Reviderte bestemmelser. Kort beskrivelse med omtale av aktuelle endringer og konsekvenser av disse: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Omtale av planbehandling og innkomne merknader</li> <li>• Beskrivelse av planen / de foreslåtte endringene / reguleringsformål.</li> </ul> Oversendes Prosjektgruppen for gjennomgåelse.	16	<del>1.3.15</del> 24.6.2016
<b>8</b>	Oversendelse til kommunen for vurdering. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uformell oversendelse for kommentar og for at kommunen skal være orientert.</li> </ul>	2	<del>7.3.15</del> 1.7.2016
<b>9</b>	Evt justeringer etter tilbakemelding fra kommunen.	8	<del>15.3.15</del> 15.8.2016
<b>10</b>	Oversendelse til kommunen for behandling i planutvalget og utlegging til off. ettersyn. Alt planmateriale m vedlegg, data til kartsystem etc iht gjeldende krav.	8	<del>15.3.15</del> 15.8.2016
<b>11</b>	Utlegging til offentlig ettersyn	0	<del>1.4.15</del> 1.9.2016
<b>12</b>	Høringsfrist offentlig ettersyn (6 uker)		<del>15.6.15</del> 17.10.2016
<b>13</b>	Merknadsbehandling: Notat med oppsummering av innkomne merknader, vurdering og forslag til behandling. Oversendes kommunen.	8	<del>20.6.15</del> 24.10.2016

<b>14</b>	Evt justering iht merknadsbehandling (omfang kan ikke defineres nå)		27.6.15 31.10.2016
<b>15</b>	Behandling formannskap	0	15.8.15 15.11.2016
<b>16</b>	<b>Behandling kommunestyre</b>	0	22.8.15 22.11.2016
	(Sum timebudsjett)	94	

Ut fra det anslåtte tidsforbruket anslås det at arbeidene kan utføres for **ca kr 115 000** ekskl mva.

Arbeider kan utføres etter medgått tid med personell og timesatser som angitt i kap. 4 nedenfor.

Det understrekes at utarbeidelsen av reguleringsplaner i stor grad styres av kommunal administrasjon og merknader fra overordnede myndigheter, samt senere av politisk behandling. Tidsforbruket er derfor å betrakte som et estimat ut fra erfaring, ift en normal gjennomføring som beskrevet ovenfor.

Evt avtalte ekstra møter eller andre avtalte arbeidsprosesser enn de som er angitt ovenfor forutsettes dekket etter medgått. Evt utlegg og reiser dekkes etter regning / statens satser.

### **3. Sammenlignbare prosesser som våre medarbeidere har gjennomført**

Structors medarbeidere har lang erfaring fra planlegging og prosjektering av fritidsbebyggelse/idrettsanlegg, alpinanlegg, infrastruktur, hyttefelt, forretningsområder mv både i Hafjell / Øyer og i andre deler av landet.

Tilsvarende har vi også betydelig erfaring med gjennomføring av reguleringsplanprosesser for alt fra ovennevnte til større infrastrukturprosjekter for Statens vegvesen, jernbaneverket oa.

Nedenfor nevnes noen eksempler som vi tror er relevante ift her. I tillegg vises til vedlagte CV for de aktuelle medarbeiderne.

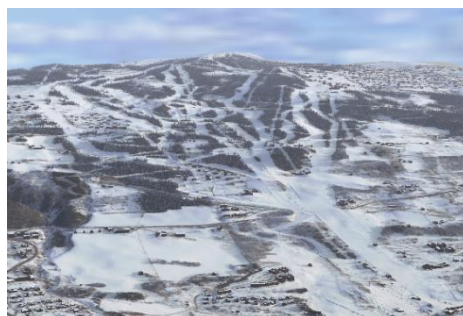
**Spesielt relevante oppdrag:**

<b>Hafjell Alpinsenter AS/Mosetertoppen AS: Kart og anleggsplaner, reguleringsplaner, prosjektering.</b>		
Tid:	Oppdragsgiver:	Ansv. Medarbeidere:
2005-pågåår.	Hafjell Alpinsenter AS Mosetertoppen Hafjell AS	Tor Christensen Tore Nesje-Haugli Dan Gustavsen

**Beskrivelse:**

Kartsystemer for Alpinanlegget. Visualisering/3Dmodeller. Detaljplanlegging terrengarbeider og løyper. Terrengarbeider i tilknytning til ny gondolbane og heiser, snøproduksjonsanlegg med tilførselsledninger mv.

En rekke større og mindre reguleringsplaner for utbyggingsområder fritidsboliger og næring, til sammen ca 2500 daa fritidsbebyggelse, inkludert ski inn/ut-løsninger alpint, langrennsanlegg, forbindelsesløyper langrenn, veg, vann, avløp, avrenning, infrastruktur etc.



<b>Reguleringsplan for Mosetertoppen, Hafjell.</b>		
Tid:	Oppdragsgiver:	Ansv. Medarbeidere:
2006-2009	Mosetertoppen Hafjell AS.	Tor Christensen Dan Gustavsen
<b>Beskrivelse:</b> Reguleringsplan for fritidsleiligheter, fritidsbebyggelse, næringsarealer, løyper og heiser, gondolbane mv. Totalt ca 700 enheter. Godkjent 2012.		

<b>Reguleringsplan for Sæterberget, Lisætra/Hafjell.</b>		
Tid:	Oppdragsgiver:	Ansv.:
2014-	Flere private.	Tor Christensen
<b>Beskrivelse:</b> Reguleringsplan for hyttefelt mellom Mosåa og Lisetra. Godkjent 2012.		

<b>Reguleringsplan for Haugan, Hafjell.</b>		
Tid:	Oppdragsgiver:	Ansv. Medarbeidere:
2010-2012	Flere private.	Tor Christensen Dan Gustavsen
<b>Beskrivelse:</b> Reguleringsplan for hyttefelt mellom Mosåa og Lisetra. Godkjent 2012.		

<b>Reguleringsplan for Hafjell Alpinsenter.</b>		
Tid:	Oppdragsgiver:	Ansv. Medarbeidere:
2013-	Hafjell Alpinsenter AS / Øyer kommune	Tor Christensen Dan Gustavsen
<b>Beskrivelse:</b> Oppdatering av gjeldende reguleringsplan for alpinsenteret. Pågåår.		

<b>Reguleringsplan for Kringelåslia / Hafjelltoppen Fjellgrend.</b>		
Tid:	Oppdragsgiver:	Ansv.:
2005-2006	Kringelåslia AS	Tor Christensen

**Beskrivelse:** Reguleringsplan for fritidsbebyggelse / løyper og adkomstveg mv. Godkjent 2006.

**Reguleringsplan for Hafjell Fjellandsby inkl div endringer.**

Tid:	Oppdragsgiver:	Ansv.:
2002-2003, 2008-2009, 2010-2011, 2013	Norgesski AS	Tor Christensen

**Beskrivelse:** Reguleringsplan for fritidsbebyggelse, næringsbebyggelse / løyper og adkomstveg mv. Godkjent 2003, flere omganger med endringer, sist i 2013.

**Reguleringsplan for Granli / Nermotunet**

Tid:	Oppdragsgiver:	Ansv.:
2006-2007	Nermo AS	Tor Christensen

**Beskrivelse:** Reguleringsplan for fritidsleiligheter. Godkjent 2007.

**Hovedplan for næringsutvikling, «reiselivsinnpillet»**

Tid:	Oppdragsgiver:	Ansv.:
2000-2002	Prosjektgruppe v Christl Kvam	Tor Christensen

**Beskrivelse:** Innspill til kommunedelplan. Utbyggingsplan for hele Hafjell/Hunderfossenområdet, inkl anbefalt anleggsplan for Hafjell Alpinsenter. Grunnlag for kommunedelplan.

**Konsekvensutredning Hafjell/Hunderfossen**

Tid:	Oppdragsgiver:	Ansv.:
2003-2005	Øyer kommune, Lillehammer kommune	Tor Christensen

**Beskrivelse:** KU basert på Anbefalt anleggsplan / Reiselivsinnpill. Grunnlag for kommunedelplan.

Ovennevnte oppdrag er eksempler på oppdrag som Structors medarbeidere har gjennomført i Hafjell / Øyer. Vi arbeider for tiden med flere andre oppdrag i området i nært samarbeid med Øyer kommune. I tillegg til dette har vi erfaring fra en mengde andre oppdrag som er relevante både ift fritidsbebyggelse i alpinanlegg og andre reguleringsprosesser. Medarbeiderne har inngående kunnskap om planprosesser både for, private utbyggere og i forhold til Statens vegvesen, kommuner, idretten og andre.

Det vises til vedlagte CV for ytterligere dokumentasjon av dette.

#### 4. Personell / om Structor

Følgende medarbeidere skal benyttes i oppdraget:		Timepris eks mva
Tor Christensen	Oppdragsleder / planlegger	1170
Dan Gustavsen	Prosjektering, opptegning	945
Tore Nesje-Haugli	Vann og avløp, avrenning, øvrig vannhåndtering	1080
Annette Svegården	Opptegning	840

#### Kort om Structor Lillehammer AS

Structor Lillehammer AS ble startet i april 2014 av 5 erfarne arealplanleggere / veg- og infrastrukturplanleggere med tidligere arbeidsforhold i Rambøll Norge AS.

Vi har nå 13 ansatte innen arealplanlegging, prosjektering av veg og infrastruktur, vannhåndtering/vann og avløp, samt byggeledelse.

I tillegg til disse fagområdene dekkes øvrige fag via tilknyttede samarbeidspartnere innen Landskap (Bjørbekk & Lindheim AS), Akustikk (Brekke & Strand AS), Miljø/Naturfag (Miljøfaglig Utredning AS), samt øvrig spesialkompetanse på snø (Norwegian Snow Consulting).

Structor Lillehammer er en del av Structor-gruppen i Norge, med kontorer i Oslo og Bergen.

Vi samarbeider med Structor-gruppen i Sverige som har mer enn 400 medarbeidere, slik at alle tekniske fag ut over de ovennevnte kan dekkes.

## 5. Forutsetninger

Øvrige betingelser
Arbeider utføres med betingelser og ansvar iht NS8402, Alminnelige kontraktsbestemmelser for rådgivningsoppdrag honorert etter medgått tid.
Alle priser er ekskl mva.
Fakturering etterskuddsvis pr måned, forfall 14 dager etter fakturadato.
Timepriser reguleres årlig iht vårt lønnsoppgjør pr 1.7, første gang 1.7.2016.

Jeg håper tilbudet er av interesse og ser fram til et hyggelig samarbeid.

Med vennlig hilsen

Tor Christensen  
Structor Lillehammer AS