

# Planprogram «Hafjell 950»

## Endring av reguleringsplan Hafjelltoppen hyttegrend

*Dato: 12.12.2022*



**Fastsatt av Øyer kommune 26.01.2023 i KST-sak 4/23**

**Oppdragsgiver:** Gaiastova AS

**Rapportnavn:** Planprogram for Hafjell 950, endring av reguleringsplan Hafjelltoppen hyttegrend

**Dato:** 12.12.2022 (Revidert av kommunedirektøren, før fastsetting)

**Prosjektnr:** 12668

**Oppdragsbeskrivelse:**

Planarbeidet skal legge til rette for en utvikling av området Hafjell 950 til å bli et knutepunkt i Hafjell med hotell, forretninger, fritidsleiligheter, spisesteder, after-ski og aktivitetssenter. Parkering planlegges hovedsakelig lagt under bakken.

**Oppdragsleder:** Hege Ingul

**Kvalitetskontroll:** Erik Sollien

Areal<sup>+</sup> AS - [www.arealpluss.no](http://www.arealpluss.no)

*Foto på forside: Utsikt fra planområdet / Gaiastova*

Fastsetting av planprogrammet. Følgende beslutning ble fattet:

Kommunestyret behandlet i møte 26.01.2023 sak 4/23. Følgende **beslutning** ble fattet:

*«Øyer kommune fastsetter i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 planprogrammet for detaljreguleringsplan for Gaia 950, datert 12.12.2022.*

*Planarbeidet faller inn under forskrift om konsekvensutredninger § 6 pkt. b og forskriftens vedlegg 1 pkt. 25. Det videre planarbeidet skal skje i tråd med forskriften.*

*Kommunestyret ønsker flest mulig varme senger, og at det blir færre kalde senger.»*

---

## INNHALDSFORTEGNELSE

---

1. INNLEDNING .....	4
1.1 Bakgrunn .....	4
1.2 Hensikten med planarbeidet.....	5
1.3 Eiendomsforhold og veiadkomst .....	5
1.4 Vurdering av konsekvensutredningsplikt og behov for planprogram .....	6
1.5 Prosess og medvirkning.....	7
2. PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE .....	8
2.1 Beliggenhet .....	8
2.2 Landskap og terrengforhold.....	9
2.3 Friluftsliv, stier og skiløyper .....	10
2.4 Naturressurser og –verdier .....	11
2.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	12
2.6 Overvann og flom.....	13
2.7 Grunnforhold.....	14
2.8 Bebyggelse, vei, trafikk og parkering .....	15
2.9 Vann og avløp.....	18
2.10 Risiko og sårbarhet.....	19
3. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET .....	- 20 -
3.1 Nasjonale føringer.....	- 20 -
3.2 Regionale føringer .....	- 20 -
3.3 Kommunale føringer .....	- 21 -
4. TILTAKET .....	- 23 -
4.1 Foreløpig skisse for planlagt utbygging.....	- 23 -
4.2 Begrunnelse for endret arealbruk.....	- 25 -
5. PLAN OG UTREDNINGSTEMA .....	- 26 -
5.1 Generelt.....	- 26 -
5.2 Avgrensning og metode for utredningen.....	- 26 -
5.3 Tema som skal konsekvensutredes.....	- 27 -
5.4 Andre tema som utdypes i planbeskrivelsen .....	- 28 -
5.5 Risiko og sårbarhet.....	- 29 -
5.6 Avbøtende tiltak.....	- 31 -
6. INNSPILL TIL PLANARBEIDET.....	- 31 -
7. TENTATIV FREMDRIFTSPLAN .....	- 32 -

---

# 1. INNLEDNING

---

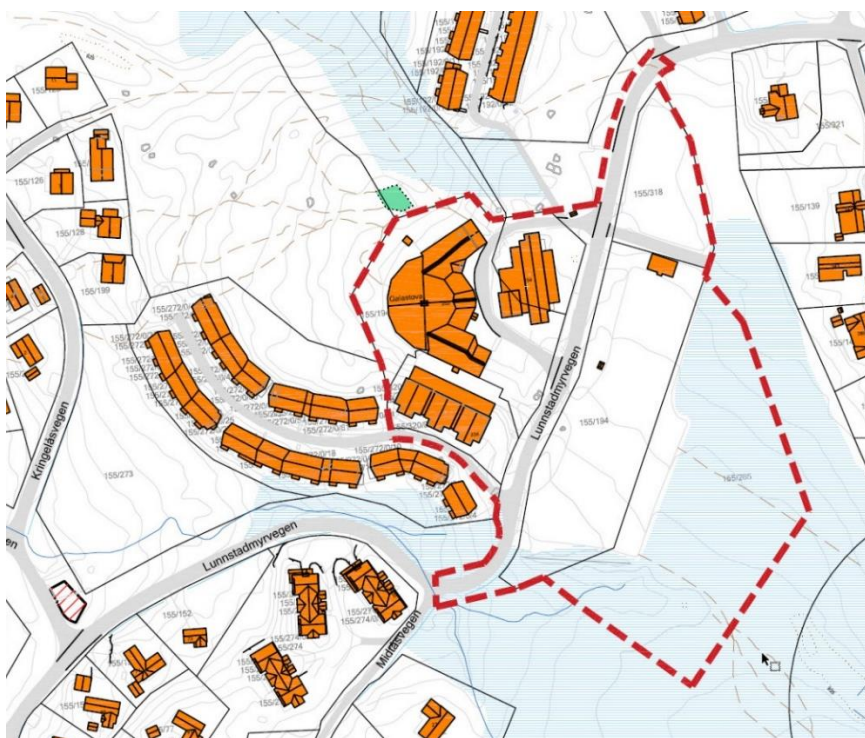
## 1.1 Bakgrunn

Hafjell 950 skal utvikles til en høyfjellsdestinasjon som inneholder hotell og leiligheter, restauranter, konferansesenter, butikker, trening- og velværefasiliteter, aktivitetstilbud, flerbrukshall og parkeringskjeller. Dagens bebyggelse er planlagt erstattet tilpasset framtidens behov og krav til teknisk utførelse. Det er innledningsvis gjennomført arkitektkonkurranse. Konseptet skal videreutvikles gjennom planprosessen i samarbeid med valgt arkitekt. Planlagt utvikling er i samsvar med at området er definert som et knutepunkt i forslag til ny kommunedelplan for Øyer Sør (behandlet i kommunestyremøte 07.10.2022 og lagt ut på 1. gangs høring).

Reguleringsplan for Hafjelltoppen hyttegrend ble vedtatt sist i 2014. Hovedformål i gjeldende reguleringsplan er hotell/ overnatting (T1), parkering og vei. I gjeldende bestemmelser er det angitt at T1 er regulert til hotell med tilhørende anlegg og at det kan oppføres servicesenter/ næringsbygg og hotell/ leiligheter. Planlagt utbygging legger til rette for nytt byggeområde innenfor gjeldende reguleringsplanområde, det vil si innenfor eksisterende byggeområde vest for Lunnstadmyrvegen og på eksisterende parkeringsplass øst for Lunnstadmyrvegen.

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Planområdet er av Øyer kommune vurdert å ikke være tråd med gjeldende kommunedelplan (2006 -) der det aktuelle området er avsatt til næringsareal og parkering. Avsatt parkeringsareal i KDP planlegges gjennom reguleringsendring opparbeidet med bebyggelse hvor parkering er planlagt under terreng. I tillegg vurderes det at omfanget av tiltaket er av en slik størrelse at det må gjennomføres en konsekvensutredning.

Arbeidet innledes med dette planprogram som avklarer rammebetingelser for planarbeidet i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Det ble avholdt oppstartsmøte med Øyer kommune 20.05.2022.



Forslag til planavgrensning

## 1.2 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for at området utvikles til en helårsdestinasjon og knutepunkt i Hafjell/ Øyer Sør. Det planlegges hotell (ca. 100 rom) med konferansedel, forretninger (dagligvare, sportsbutikk, bakeri, restaurant mv.), p-kjeller og ca. 100 leiligheter (fritidsformål).

Det planlegges også fasiliteter som spa, gym og ulike sportslige aktiviteter i underetasje.

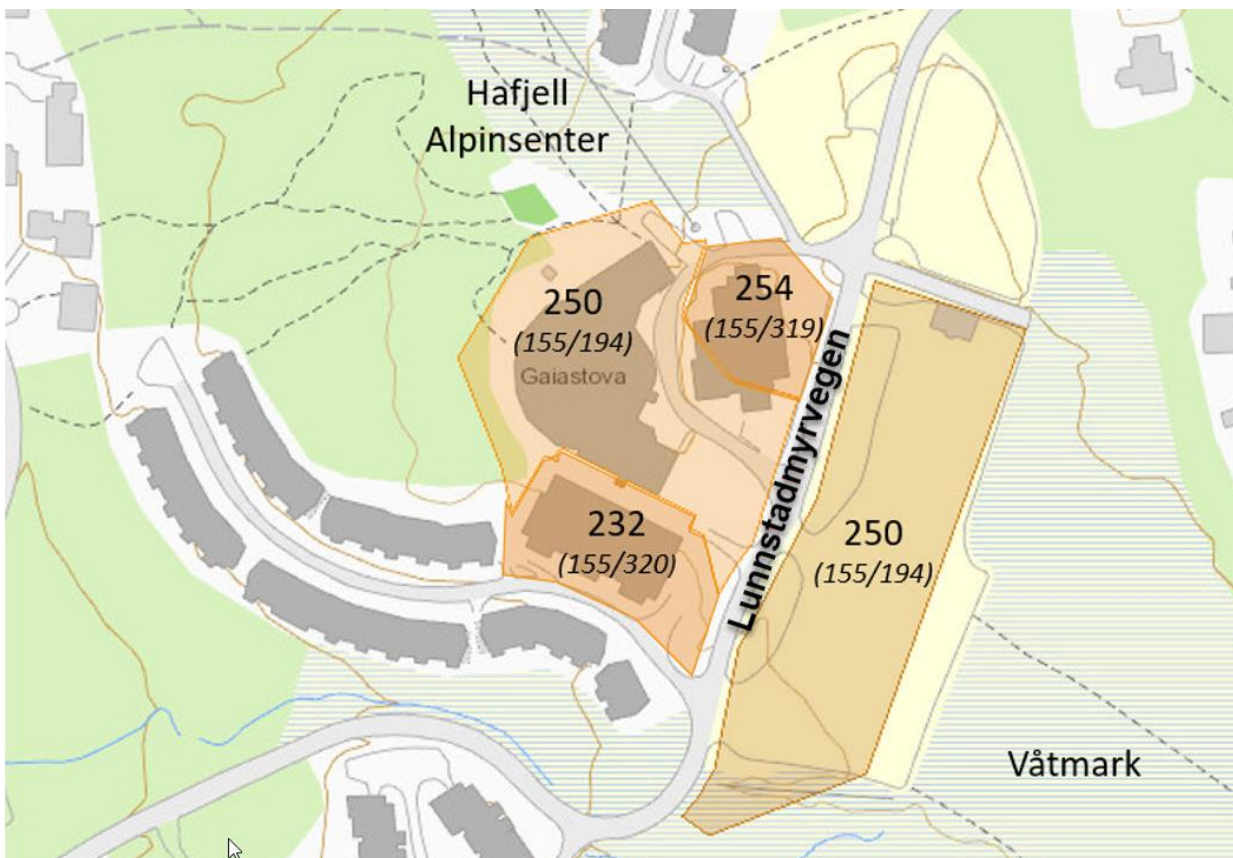
For å kunne utnytte arealet best mulig planlegges en omlegging/justering av Lunnstadmyrvegen gjennom planområdet.

## 1.3 Eiendomsforhold og veiadkomst

Det planlegges ny bebyggelse på følgende eiendommer:

- Lunnstadmyrvegen 250 (gnr./bnr. 155/194)
- Lunnstadmyrvegen 254 (gnr./bnr.155/319)
- Lunnstadmyrvegen 232 (gnr./bnr.155/320)

Lunnstadmyrveien går gjennom planområdet og er eid av Hafjelltoppen Velforening.



Kart som viser eiendommer som Gaiastova AS disponerer

## **1.4 Vurdering av konsekvensutredningsplikt og behov for planprogram**

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 skal det utarbeides planprogram ved varsling av oppstart av reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn.

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Foreslått utbyggingsområde er avsatt til næringsformål og parkering i gjeldende kommunedelplan. Ønsket om å regulere ca. 100 leiligheter til fritidsformål er ikke i tråd med overordnet plan og faller innunder KU forskriftens § 6, vedlegg 1, pkt. 26/30. I tillegg utløser tiltakets omfang krav om planprogram og konsekvensutredning.

Planarbeidet innledes derfor med utarbeidelse av et planprogram for å avklare rammebetingelsene for planforslaget i henhold til forskrift om konsekvensutredning.

Formålet med planprogrammet er at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn skal bli tatt i betraktning under forberedelsen av plan og tiltak.

I henhold til KU-forskriften § 14 skal planprogrammet inneholde en beskrivelse av:

- a) planen eller tiltaket, det berørte området og de problemstillingene som i den konkrete saken anses viktige for miljø og samfunn
- b) forholdene som etter kapittel 5 (innholdet i KU) skal utredes, og hvilke metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap
- c) relevante og realistiske alternativer og hvordan disse skal vurderes i konsekvensutredningen
- d) plan- eller søknadsprosessen, med frister i prosessen, deltakere og plan for medvirkning fra særlig berørte grupper og andre.

Forslag til planprogram ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden **19.08.2022 – 01.10.2022**.

Supplerende varsling til hjemmelshavere i Hafjelltoppen Velforening (m.fl.) ble sendt ut 06.09.2022, og ny frist for å komme med innspill til planarbeidet ble for naboer satt til **19.10.2022**.

Innkommne merknader/ innspill er referert og vurdert i eget vedlegg (vedlegg 1). Enkelte punkter fra innspill er innarbeidet i selve planprogrammet før det legges frem for fastsetting. Temaene parkering og miljø/ bærekraft er satt opp som nye tema som skal utdypes i planbeskrivelsen.

Planprogrammet fastsettes av Kommunestyret på bakgrunn av forslaget og uttalelsene som har kommet inn. Selve planforslaget med plankart og bestemmelser skal utarbeides på grunnlag av fastsatt planprogram.

## 1.5 Prosess og medvirkning

Oppstartsmøte Øyer kommune	20.05.2022
Varsel om oppstart	19.08.2022 (06.09.2022)
Offentlig ettersyn planprogram	19.08.2022 – 01.10.2022 (19.10.2022)
Regionalt planforum	26.10.2022
Behandling planprogram i PMU	13.12.2022
Fastsetting planprogram	Januar 2023

Det er så langt i prosessen avholdt dialogmøter med blant annet Hafjelltoppen Velforening og Alpinco. Det vil også i den videre planprosessen bli lagt til rette for medvirkning for forskjellige grupper, blant annet Øyer fjellstyre, Øyer turskiløyper, GLØR og brannvesenet.

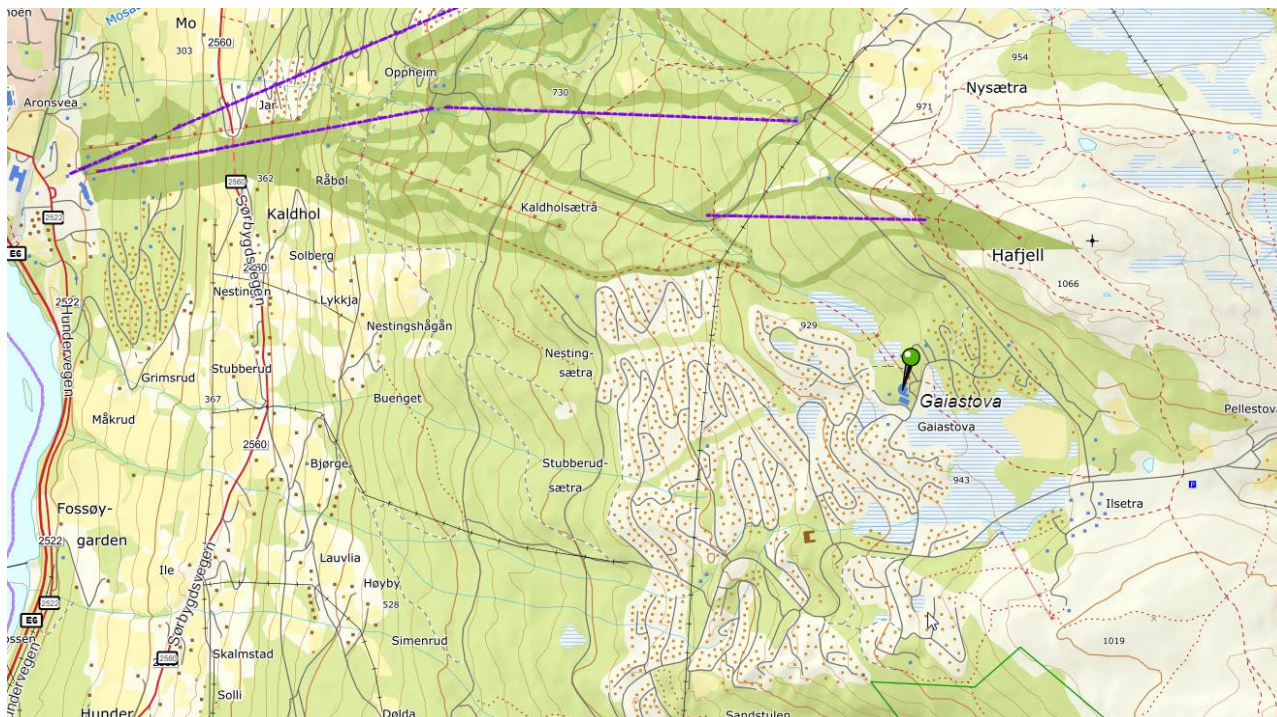
---

## 2. PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE

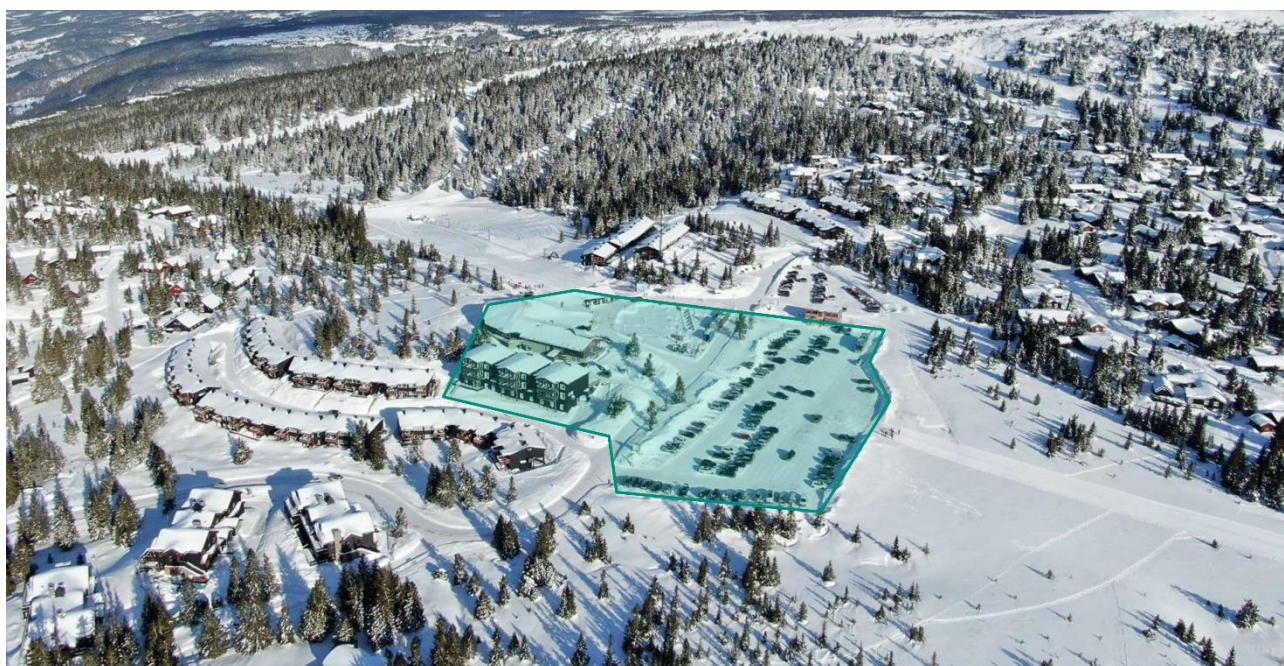
---

### 2.1 Beliggenhet

Hafjell 950 er planlagt på beliggenheten til dagens Gaiastova. Planområdet har ski inn/ut - tilknytning til Hafjell alpinsenter. Hafjell 950 er i tillegg start- og slutt punkt for flere langrennsløyper, turstier og sykkelstier. Arealet ligger ca. 12 km fra Øyer sentrum og ca. 2,5 km vest for Pellestova.



**Oversiktskart som viser Gaiastovas beliggenhet**



**Flyfoto som viser beliggenheten til «Hafjell 950» ift. Hafjell Alpinsenter**



## 2.2 Landskap og terrengforhold

Planområdet ligger ca. 950 moh. på et flatere parti vest for Lunnstadmyra /skrår svakt ned mot nordvest. Hafjell 950 ligger tilbaketrukket i det overordnede landskapsrommet og et godt stykke nedenfor/under Hafjelltoppen. Arealet er i noe grad eksponert i landskapsrommet og er særlig lett synlig mot Lunnstadmyra i øst. Det finnes lite trevegetasjon innenfor planområdet, men det er en del granskog i områdene rundt.

Landskapet i området er i Innlands-GIS kategorisert som «Innlandsås og fjellandskap».



3D av dagens Gaiastova og omkringliggende landskap med bebyggelse (Kilde: kommunekart.com)

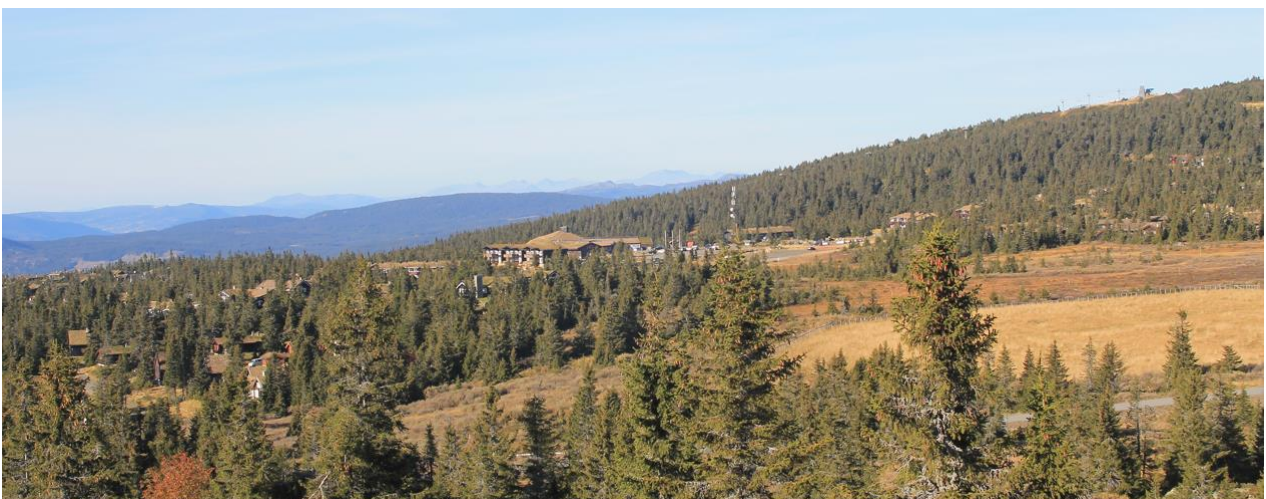
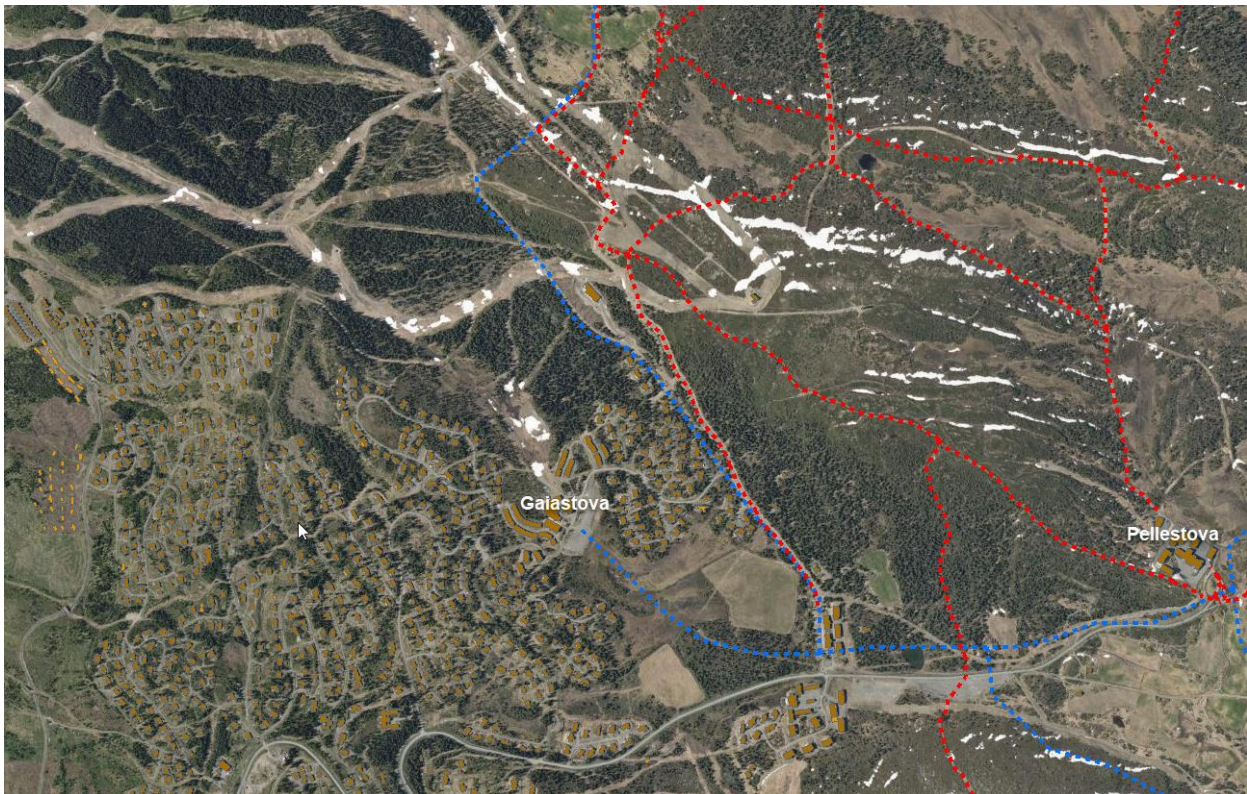


Foto tatt fra Ilseterura mot Gaiastova og Hafjelltoppen

## 2.3 Friluftsliv, stier og skiløyper

Det er flere turstier og skiløyper i nærområdet til Hafjell 950. Viktig forbindelse er blant annet over Lunnstadmyra og videre østover mot Pellestova. Gaiastova er også direkte tilknyttet løypenettet til Hafjell Alpinsenter, og er et populært utfartspunkt.



Ortofoto som viser nedfarter for alpint i nærområdet, samt viktige skiløyper (blå linjer) og turstier (røde linjer).  
Kilde: Innlands-GIS

## 2.4 Naturressurser og –verdier

Planområdet er i stor grad opparbeidet med bebyggelse og parkering mv. Deler av området er omfattet av bestemmelser om vernskog. I områdene rundt er det noe skog- og utmarksressurser. Lunnstadmyra grenser til opparbeidet parkeringsareal. Deler av Lunnstadmyra ligger innenfor planområdet.



Bonitetskart AR5 (Kilde: Innlands-GIS)



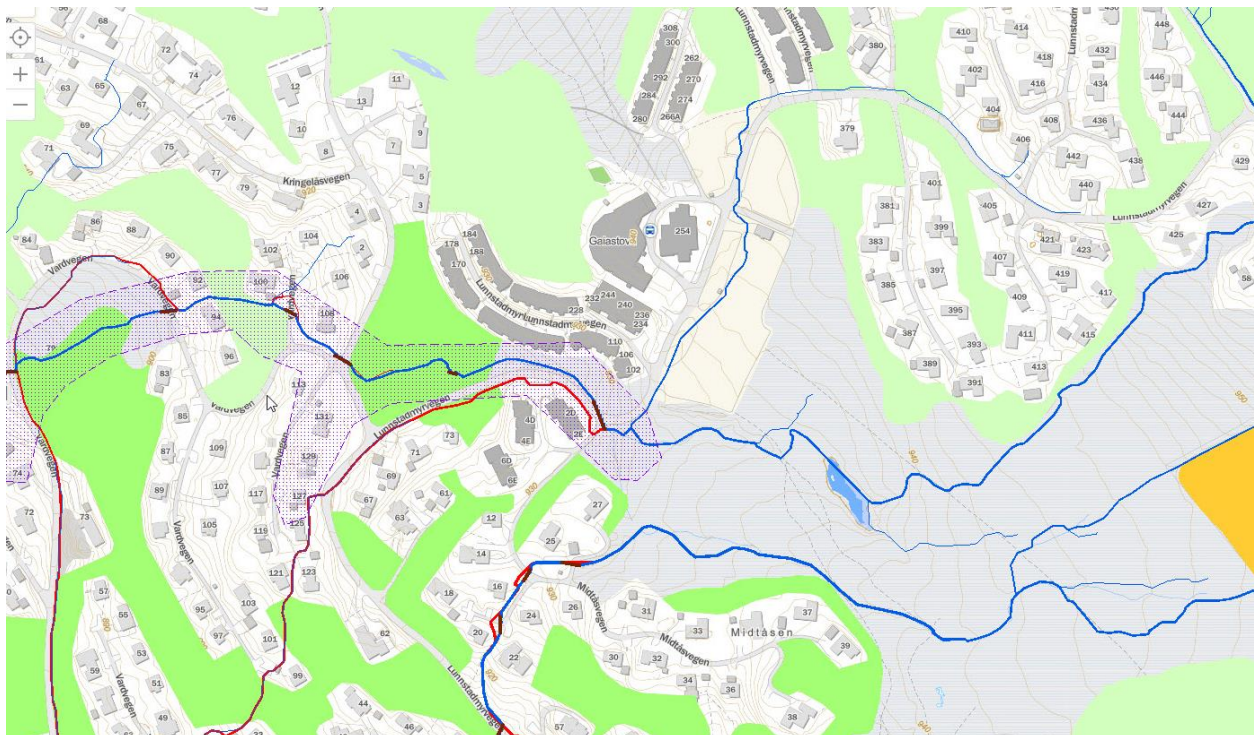
Flyfoto som viser at storparten av planområdet allerede er opparbeidet i dag. Lunnstadmyra ligger i bakkant av eksisterende p-plass.

## **2.5 Kulturminner og kulturmiljø**

Det ble gjennomført kulturminneregistrering av planområdet 21.10.2022, og det ble ikke påvist kulturminner innenfor planområdet.

## 2.6 Overvann og flom

Overvann fra oppstrøms planområdet drenerer i dag dels langs Lunnstadmyrvegen. Deler av overvannet fra Lunnstadmyra drener mot vest – inn mot Lunnstadmyrvegen - rett sør for etablert parkering. Andre deler av overvann fra Lunnstadmyra har videre sitt utløp mot Midtåsvegen - ca. 120 m sør for planområdet. Bekkene er en av flere mindre vassdrag som lenger nede i lia danner henholdsvis Stubberudbekken og Bjørgebekken.



Kart som viser dreneringslinjer (blå) og tette stikkrenner (røde). Flomfare er markert med skraver. (Kilde: Innlands-GIS)

Øyer kommune har i sin VA-norm en del krav mht. overvann, (jfr. utdrag fra kap. 7 i deres VA-norm):

- Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt med kun begrenset tilførsel til overvannssystem.
- Norsk Vann sin veiledning i overvann (rapport 144-2005) skal legges til grunn ved utforming/dimensjonering av overvannssystemet.
- Ved beregning av overvannsmengder skal det benyttes gjentaksintervall ut fra TEK17s sikkerhetsklasser, og de fleste tilfeller gjelder et gjentaksintervall på 200 år.
- IVF-kurve for Lillehammer med et klimapåslag på 40% skal brukes.

Nye utvidede krav til overvannshåndtering forventes avklart i pågående revisjon av kommunedelplan for Øyer Sør. Til den nye KDP-planen er det utarbeidet et notat vedrørende håndtering av overvann, «Håndtering av overvann i Øyer kommune», datert 2022-01-13. Notatet er utarbeidet av Norconsult på oppdrag for kommunen. Det må forventes at kommunen vil basere sine framtidige krav og føringer mht. overvannshåndteringen for utbygginger basert på dette.

## 2.7 Grunnforhold

Grunnen innenfor planområdet består av sammenhengende morene, stedvis med stor mektighet. Lunnstadmyra grenser inntil opparbeidet parkeringsplass øst for Hafjell 950 og er klassifisert myr med stor mektighet (DMK). Ny bebyggelse er planlagt vest for Lunnstadmyra på areal som i dag er tatt i bruk til bebyggelse/veg/parkering.

I gjeldende reguleringsplan og i forslag til ny kommunedelplan for Øyer Sør er det avsatt parkeringsformål også øst for dagens parkeringsplass (på myrareal). Planavgrensning i øst følger avgrensning på avsatt parkeringsformål (se kart side 21-22).

Tiltakets påvirkning på myrområdet skal utredes i planarbeidet.



Kart som viser utstrekning av Lunnstadmyra øst og sør for eksisterende parkeringsareal ved Gaiastova

## 2.8 Bebyggelse, vei, trafikk og parkering

I dag inneholder Gaiastova restaurant, afterski, skiutleie, sportsbutikk, kiosk, dagligvarer og utleieleiligheter (Hafjelltoppen Apartments).



Gaiastova – vintersituasjon (bildet fra [www.gaiastova.no](http://www.gaiastova.no))

Atkomst til planområdet skjer i dag via Lunnstadmyrvegen. Veggen har grusdekke og er opparbeidet i 4,5-6m veggbredde. Det er noe begrenset sikt ved enkelte punkter langs veien.



Parti langs Lunnstadmyrvegen ([www.google.com/streetview](http://www.google.com/streetview))

Rett øst for dagens bebyggelse ligger det en privateid parkeringsplass tilgjengelig for offentligheten med ca. 300 parkeringsplasser. Denne blir benyttet både av besøkende både til Gaiastova/ Hafjell Alpinsenter og som utfartsparkering for langrenn og alpint. 64 parkeringsplasser er tinglyst Sameiet Gaiastova Leiligheter.



Foto viser eksisterende utfartsparkering beliggende mellom Gaiastova og Lunnstadmyra, øst for Lunnstadmyrvegen





Kart med veisystemet i området ved Gaiastova

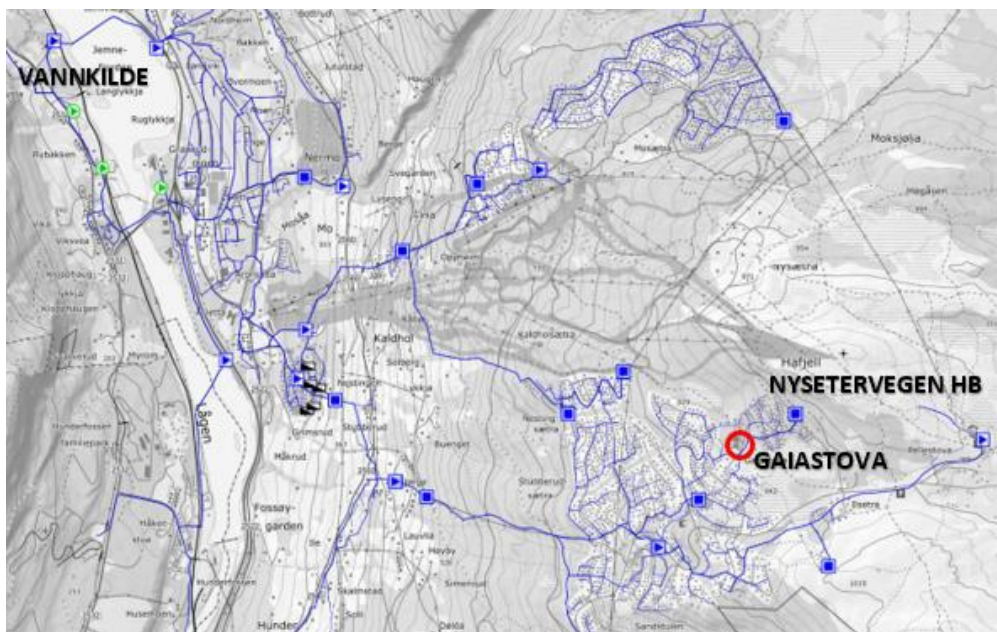


Foto fra Lunnstadmyrvegen

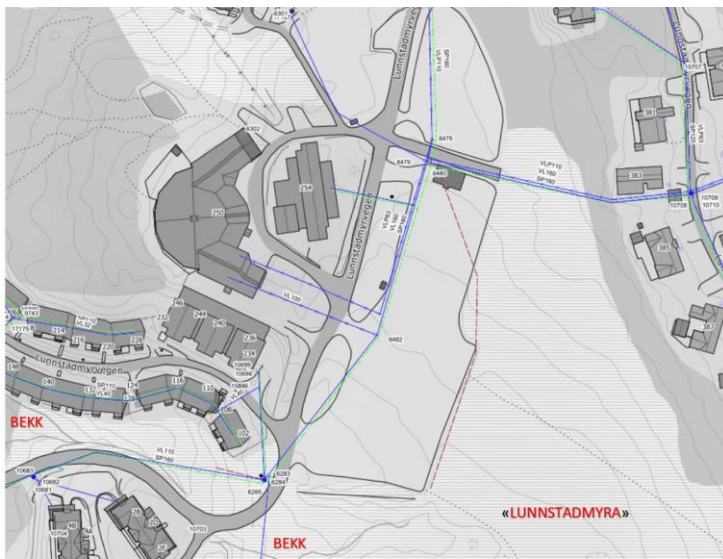
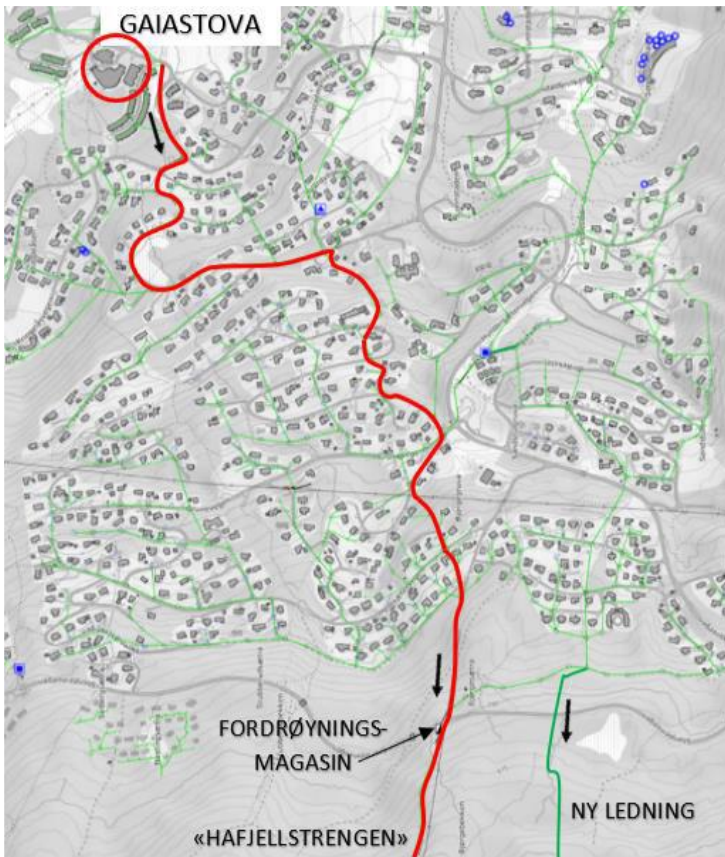
## 2.9 Vann og avløp

Området har vannforsyning fra Nysetervegen høydebasseng. Vannkilden er grunnvannsbrønner ved Lågen, og vannet pumpes via flere høydebasseng og pumpestasjoner opp til Nysetervegen høydebasseng. Nysetervegen høydebasseng har bassengvolum ca. 200 m<sup>3</sup>, og vannspeil HRV/LRV kote 968,5-964,7. Eksisterende hovedledninger ligger gjennom planområdet, og må legges om i forbindelse med utbyggingen.

Planområdet er tilknyttet spillvannsledning gjennom Panorama-området og ned til «Hafjellstrengen» og videre til overføringsledning til Lillehammer renseanlegg. I løpet av 2022 ferdigstilles et nytt ledningsanlegg som vil avlaste Hafjellstrengen, da spillvann fra områdene Ilsetra, Pellestova, Sandstullia og Slåseterlia tilføres den nye ledningen. VA-kapasitet må avklares i det videre planarbeidet ift. planlagt tiltak og sees i sammenheng med den samlede kapasiteten på kommunens VA-anlegg. Planarbeidet vil belyse problemstillingen.



Oversiktsplan for vannforsyning



Kart med eksisterende VA-ledninger ved Gaiastova

## 2.10 Risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse iht. plan- og bygningslovens § 4-3. Det er gjort en foreløpig gjennomgang i kap. 5.5. Eventuell risiko for naturverdier utredes i konsekvensutredningen.

---

## **3. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET**

---

### **3.1 Nasjonale føringer**

Kommunens planlegging må forholde seg til de lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging og virksomhet. Disse forutsettes ivaretatt under planprosessen uten at det foretas en uttømmende oppstilling her. Av de mest sentrale kan følgende nevnes:

#### **Stortingsmeldinger:**

- Stortingsmelding 26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
- Stortingsmelding 34 (2012–2013) Folkehelsemeldingen - God helse – felles ansvar
- Stortingsmelding 14: Natur for livet

#### **Rikspolitiske retningslinjer og rundskriv:**

- Statlig planretningslinje for Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Rundskriv, T-2/08- Miljøverndepartementet, Om barn og planlegging.
- Retningslinje 2/2011 NVE, Flaum- og skredfare i arealplanar, revidert 22.05.2014.
- Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar (Veileder 4/2022, NVE 2022)
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019-2023)
- Planlegging av fritidsbebyggelse (Veileder, Miljøverndepartementet 2005)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling
- Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017)

### **3.2 Regionale føringer**

- Regional planstrategi 2016-2020, Mulighetens Oppland i ei grønn framtid
- Regional plan for klima og energi for Oppland (2013-2024)

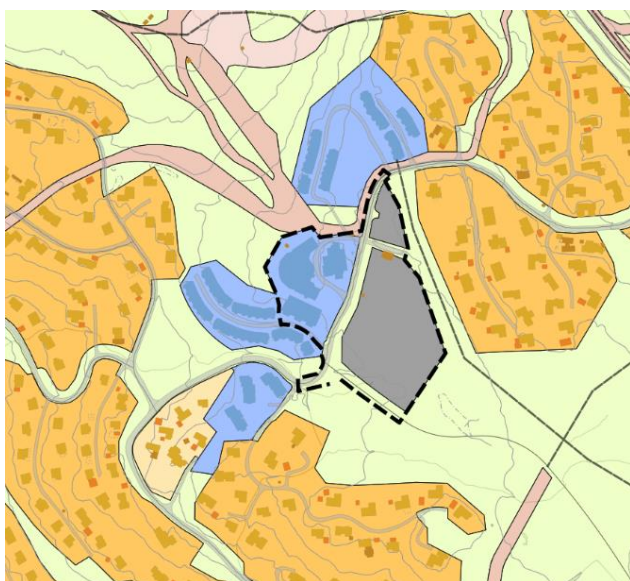
### 3.3 Kommunale føringer

#### Kommunedelplanen for Øyer Sør (2006 – 2015)

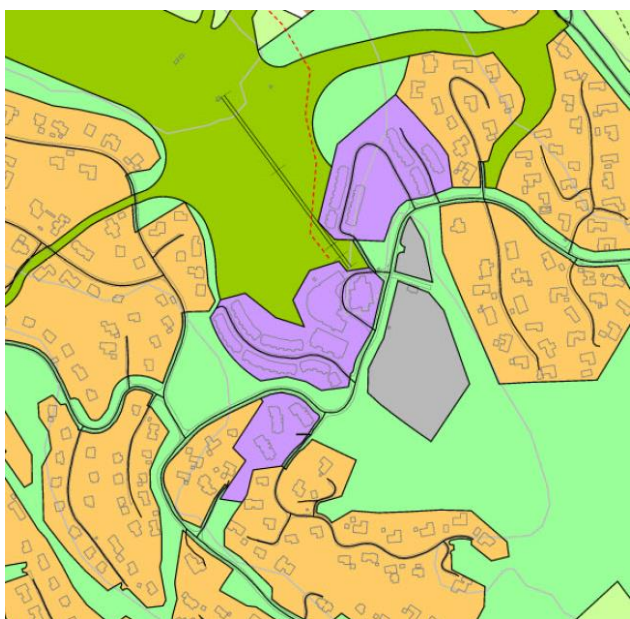
Gjeldende kommunedelplan ble vedtatt i 31.5.2007. Det aktuelle byggeområdet er avsatt til næringsareal og parkering.

Det pågår revisjon av kommunedelplan for Øyer sør. I henhold til vedtak i kommunestyre den 22.06.2022 skal gjeldende kommunedelplan ligge til grunn for planarbeidet i administrasjonen frem til ny vedtatt kommunedelplan Øyer Sør.

I forslag til ny kommunedelplan videreføres de aktuelle byggeområdene som næringsareal (bevertning, hotell, overnatting mv.) og parkering. Tidligere regulert veiadkomst over Lunnstadmyra er tatt ut av forslag til ny KDP.



Utsnitt gjeldende kommunedelplan for Øyer Sør



Utsnitt - forslag ny KDP

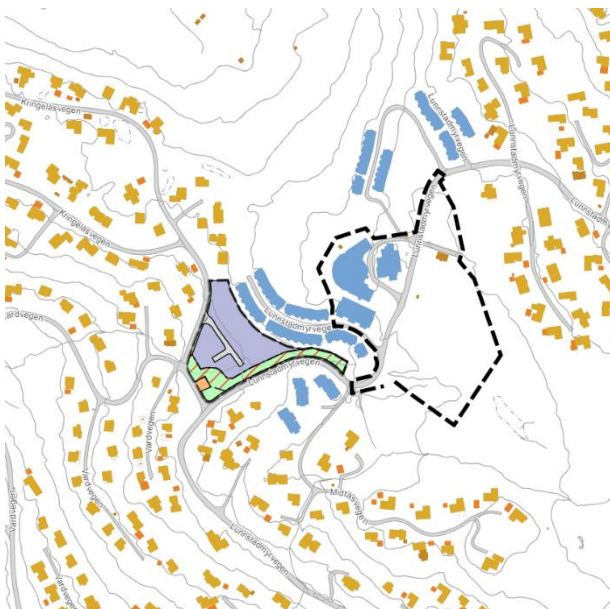
## Reguleringsplan for Hafjelltoppen hyttegrend (2014)



Forslag til planavgrensning påført kart med gjeldende reguleringsplan

Hovedformål i gjeldende reguleringsplan er hotell/ overnatting (T1), parkering og vei. I gjeldende bestemmelser er det angitt at T1 er avsatt til hotell med tilhørende anlegg og at det kan oppføres servicesenter/ næringsbygg og hotell/ leiligheter. Området øst for Lunnstadmyrvegen er regulert til parkering, hvor deler av dette er opparbeidet / tatt i bruk.

## Forslag til Reguleringsplan for Lunnstadmyrvegen - Gaiastova



Forslag til plan for Lunnstadmyrvegen - Gaiastova

Nabotomt «Lunnstadmyrvegen – Gaiastova» sørvest for planområdet har en pågående regulerings sak. Reguleringsplan for Lunnstadmyra – Gaiastova ble varslet igangsatt 8/1-2018 og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i Plan- og miljøutvalget 15.12.2020 - sak 113/20 - med merknadsfrist 14.02.2021. Planforslaget legger til rette for leilighetsbebyggelse og forventes sluttbehandlet i løpet av 2022.

## 4. TILTAKET

Flyfotoet nedenfor viser mulig utbyggingszone. Hafjell 950 omfatter Lunnstadmyrvegen 250, 254 og 232 - (gnr./bnr. 155/194, 155/319 og 155/320) - samt del av Lunnstadmyrvegen (155/265) som er eid av Hafjelltoppen Velforening.



Området vurdert for utbygging ligger i direkte tilknytning til Hafjell alpiner og friluftsområdene (stier/skiløyper) over Lunnstadmyra. (Illustrasjon: SQM)

### 4.1 Foreløpig skisse for planlagt utbygging



Foreløpig skisse – mulig utbygging. Lunnstadmyrvegen foreslås flyttet østover og utenfor byggeområdet.

## **Forslaget inneholder**

Forslag til arealdisponering i Hafjell 950 med tilpassing til omgivelsene rundt er illustrert i kartskissen over. Samlet planområde utgjør ca. 32 dekar, hvorav utbyggingssonen er ca. 17 dekar stor. Deler av opparbeidet parkeringsplass foreslås omregulert til byggeområde med parkering integrert i/under bebyggelsen (p-kjeller). Lunnstadmyrvegen foreslås sideforskjøvet mot øst i et parti forbi utbyggingssonen til å følge ca. ytterkant av opparbeidet parkeringsplass.

Foreløpige anslag for Hafjell 950 er hotell (ca. 100 rom) med konferansedel, trening- og velværefasiliteter, forretninger (dagligvare, sportsbutikk, bakeri, restaurant mv.), p-kjeller og ca. 100 leiligheter (fritidsformål).

Eksempel på mulige funksjoner: flerbrukshall, spa, basseng, padel, tennis, yoga, golfsimulator, bowling og minigolf. Det skal legges til rette for at dette er et tilbud som alle kan benytte seg av, noe som vil bygge opp under Hafjell 950 som et attraktivt knutepunkt og supplerer Hafjell som helårsdestinasjon.

Ny bebyggelse foreslås samlet - vest for justert Lunnstadmyrveg - til et helhetlig utbyggingsmønster. Bebyggelsen vil være romskapende element og gi flere uteoppholdsarealer med kvalitet i form av skitorg og gårdsrom mellom bebyggelsen, samt terrasser i front. Sonene for uteopphold vil ha ulik form og funksjon (offentlig - halvprivat -privat), og med ulike formål og brukergrupper (lek, servering, sosial møteplass, rekreasjon).

Utbyggingsforslaget skal opprettholde og videreutvikle gode forbindelseslinjer og gi best mulig tilknytting til Hafjell alpinanlegg og omkringliggende sti- og løypenett. Det er lagt vekt på at bebyggelsen og uteoppholdsarealene skal sikre sikt til omgivelsene og legge til rette for en bebyggelse som er tilpasset landskapsrom og terrengform. Hafjell 950 skal være et naturlig knutepunkt for nabolaget og Hafjell ved å tilby både handel, service og aktiviteter som vil være åpent for alle.

Anlegget skal knyttes til eksisterende (og planlagt) infrastruktur og utbyggingsforslaget vil vise løsninger for atkomst, varelevering, kort og langtidsparkering mm.

Bebyggelsens landskapsvirkning vil bli belyst med 3D-visualiseringer av både nær- og fjernvirkning.

Skissen på forrige side viser tentativt forslag til opparbeidelse. Det understrekes at skissen er på et tidlig stadium og vil kunne bli endret gjennom planprosessen.



## **4.2 Begrunnelse for endret arealbruk**

1. Utbyggingsforslaget medfører behov for endring av plankart (arealformål) og justering av reguleringsbestemmelsene i gjeldende reguleringsplan.
2. Hafjell 950 skal være en destinasjon med høy kvalitet som også henvender seg til et internasjonalt publikum. Hafjell 950 skal tilby et sammensatt tilbud med helårsfunksjoner/ aktiviteter åpne for alle. Dette vil være i tråd med knutepunktstrategien i forslag til ny kommunedelplan for Øyer Sør.
3. For å gi et variert og sammensatt tilbud for flere kundegrupper er det ønskelig å etablere en viss andel fritidsleiligheter innenfor området. Dette vil være et bidrag til å finansiere et mer variert aktivitetstilbud for besøkende – noe som igjen kan generere flere helårs arbeidsplasser.
4. Ny bebyggelse vil utvikles helhetlig og med høy kvalitet for å komplementere service- og aktivitetstilbudet i Hafjell.
5. Utbyggingen forutsetter justering av et parti på Lunnstadmyrvegen, samt endring av etablert parkeringsplass. Større deler av eksisterende bakkeparkering planlegges benyttet til byggeområde, samt veiformål i utkant (mot øst).
6. Planforslaget skal ivareta og videreutvikle ski-inn/ut til alpinanlegget, samt sti og løypenettet til omkringliggende friluftsområder. Utbyggingen vil i liten grad berøre skiløypenettet.
7. Offentlig infrastruktur i form av veg, vann- og avløpsnett, fiber og EL er etablert fram til og gjennom området. Planforslaget skal vurdere kapasitet og ev. tiltak for å bedre kapasitet og løsninger. Dialog med Hafjelltoppen Velforening vedr. adkomstløsning er initiert og vil bli videreført i planarbeidet.

---

## 5. PLAN OG UTREDNINGSTEMA

---

### 5.1 Generelt

I dette planprogrammet er det fokusert på de problemstillinger og temaer som er beslutningsrelevante i forhold til å avgjøre om planområdet er egnet for tiltaket, og de forhold som skal utredes nærmere før behandlingen av planforslaget.

### 5.2 Avgrensning og metode for utredningen

I henhold til forskriften er det kun temaer som er beslutningsrelevante som skal konsekvensutredes.

Dagens situasjon beskrives.

Ut fra dagens situasjon (0-alternativet) gjøres en skjønnsmessig vurdering av konsekvenser i en firedelt skala:

- Stor positiv konsekvens
- Liten positiv konsekvens
- Ubetydelig konsekvens
- Liten negativ konsekvens
- Stor negativ konsekvens

Datagrunnlaget baseres på kjent kunnskap i form av databaser (ulike kartinnsynsløsninger som NVE, Miljøstatus). Utredningstemaene presenteres i egne kapitler, og behov for eventuelle avbøtende tiltak skal vurderes.

Tema som ikke er egnet for konsekvensgradering, eksempelvis Teknisk infrastruktur, gis en kort redegjørelse.

Konsekvensvurderingene sammenstilles i en tabell, og det konkluderes ut fra denne.

#### **0-alternativet**

0-alternativet innebærer en videreføring av dagens situasjon og planstatus. Konsekvensene skal vurderes ut fra hva gjeldende planstatus gir adgang til å benytte området til.

### **5.3 Tema som skal konsekvensutredes**

- **Landskapsbilde og terrenginngrep**

Eventuelle konsekvenser/påvirkning for landskapsbildet og aktuelle terrenginngrep skal utredes i egen analyse som beskriver 0-alternativet og hvilke konsekvenser planlagt utvikling har for landskapsbildet. Det skal utarbeides 3D-visualisering av planlagt utbyggingsmønster som viser både fjern- og nærvirkning. Veiberegning skal vises med skjærings- og fyllingsutslag.

- **Trafikkforhold**

Gjennom planarbeidet vil det bli utarbeidet en trafikkanalyse, og det vil bli vurdert forskjellige adkomstløsninger til Hafjell 950, inkludert utbedring av Lunnstadmyrvegen. Nysætervegen vil inngå i utredningen av adkomstløsninger. Trafikksikre løsninger internt og til planområdet skal sikres og redegjøres for.

I forbindelse med planarbeidet er det innledet dialog med Hafjelltoppen Velforeningen relatert til adkomst/vei. I planprosessen vil utfordringer og forslag til tiltak langs Lunnstadmyrvegen bli vurdert.

Ny vei over Lunnstadmyra vil bli vurdert som en del av konsekvensutredningen.

- **Naturmangfold/naturverdier**

Eventuelle konsekvenser/påvirkning for naturmangfold skal belyses. Effekten de planlagte tiltakene kan ha på myrområdet skal utredes. Utredningen skal svare på hvilke effekter tiltaket kan ha på klimagassutslipp, vannhusholdning og fordrøyning fra/i myrområdet, og biologisk mangfold.

- **Overvannshåndtering**

Eksisterende og framtidig situasjon redegjøres for. Ev. flomforebyggende tiltak skal beskrives. Behovet for utbedring av eksisterende situasjon skal vurderes.

Det vil bli utarbeidet en overordnet overvannsplan i forbindelse med planarbeidet, og denne vil ta utgangspunkt i den pågående kommunedelplan-arbeidet for Øyer Sør. Avbøtende tiltak vil bli vurdert og ivaretatt i prosessen og i bestemmelsene.

## 5.4 Andre tema som utdypes i planbeskrivelsen

- **Varme og kalde senger**

Konsekvensen av å endre fra rent næringsformål (varme senger) til kombinert næring-fritid (varme og kalde senger) skal vurderes for Hafjell som turistdestinasjon.

- **Naturressurser/ landbruk**

Konsekvenser for skogareal og beitebruk/-verdi skal utredes og belyses. Det skal vises et arealregnskap over ulike naturressurser og foreslåtte arealformål. Konsekvensene for beiteressursen skal belyses.

- **Nærmiljø og friluftsliv**

Dagens situasjon skal beskrives – innenfor planområdet og som en del av den omkringliggende situasjonen. Tiltakets konsekvenser for etablert og framtidig friluftsliv; tilgjengelighet til uteområder turveger/ -skiløyper og nedfartsløyper.

- Ovennevnte vil også beskrives med utgangspunkt i barn og unge sin opplevelse av området, herunder koblinger til eksisterende fritidsboligområder.

- **Mineralske ressurser**

Konsekvenser for mineralske ressurser (sand og grus) skal belyses.

- **Estetikk og byggeskikk**

Tilpasning av bygninger, vegger, uteoppholdsarealer til terreng skal vektlegges i den videre planprosessen av hensyn til landskap, estetikk og byggeskikk og regler innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

- **Forretningsareal**

Type forretninger og deres størrelse skal redegjøres for.

- **Parkering**

Totalt parkeringsbehov må vurderes. Vurderingen må belyse hvilke parkeringsbehov det vil være for ulike grupper, som ansatte, hotellgjester, leilighetseiere, dagsbesøk til de ulike fasilitetene og handelstilbudene, utfartsparkering for langrenn og alpint, m.m. Tinglyste parkeringsplasser for Sameiet Gaiastova Leiligheter vil bli ivaretatt gjennom planarbeidet og egnet plassering vil bli vurdert.

- **Teknisk infrastruktur**

Redegjørelse for eksisterende og framtidig vann- og avløpsanlegg og brannsikkerhet (atkomstveg) og slokkevannskapitet.

- **Klima- og energi**

Tiltakets energibehov, energiforbruk, energiløsninger og transportbehov. Lademuligheter for elektriske kjøretøy.

- **Miljø og bærekraft**

Redegjørelse av tiltakets overordnede strategi for miljø og bærekraft. Muligheter for gjenbruk av leilighetsbygget skal vurderes og beskrives.

- **Massehåndtering:** Massebalanse i prosjektet, håndtering av overskuddsmasser, ev. behov for deponi. Risiko for spredning av planteskadeliggjørere.

- **Kulturminner og kulturmiljø:**

Det ble gjennomført kulturminneregistrering av planområdet 21.10.2022, og det ble ikke påvist kulturminner innenfor planområdet.

Fylkeskommunens ordlyd om varslingsplikten etter Kulturminneloven skal ivaretas i reguleringsbestemmelsene.

- **Næring, forretning og tjenesteyting:**

Konsekvensene av å åpne for en kombinasjon av dagligvarebutikk, sportsbutikk og de øvrige tilbudene som er listet opp, vil bli beskrevet. Beskrivelsen vil omhandle forventede virkninger for eksisterende sentrum i Øyer, og for Gaiastova som knutepunkt.

## 5.5 Risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) i henhold til hovedprinsippene i DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017)*.

Risiko knyttes til uønskede hendelser, det vil si hendelser som i utgangspunktet ikke skal inntreffe. Konsekvensene av de uønskede hendelsene beskrives i forhold til personskade, miljøskade og skade på eiendom/infrastruktur med mer.

Det er utarbeidet en foreløpig/grov ROS-analyse i tabellen under.

Tema i sjekklisten er hentet fra «GIS i samfunnssikkerhet og arealplanlegging» (DSB).

Tema	Vurdering
<b>Naturrisiko</b>	
Skred (kvikkleire, jord, stein, fjell, snø) inkludert sekundærvirkninger	Liten eller ingen risiko i planområdet eller nærområdet.
Erosjon	Liten risiko i planområdet. Risiko kan oppstå i anleggsfasen.
Flom i vassdrag	Deler av Lunnstadmyra drenerer ned langs Lunnstadmyrvegen. Myra har en fordrøyende effekt.
Overvann	Det forutsettes prosjektering av stikkledninger/grøfter og føring av overvann langs interne vegger.

Sterk vind, storm/orkan	Innlandet generelt er lite utsatt for sterk vind.
Store nedbørmengder	Ikke kjent spesielle problemer i dag.
Snø/is	Ivareta tilstrekkelig med areal til snølagring langs veier.
Skog- og lyngbrann	En viss risiko, men ikke spesielt for planområdet.
Radon	Radon forekommer generelt i regionen. Radonforebyggende tiltak skal uansett innarbeides i alle boligbygg iht. TEK 10 § 13-5.
Kritiske samfunnsfunksjoner	Ikke relevant
<b>Virksomhetsrisiko</b>	
Samferdselsårer som vei, jernbane, luftfart og skipsfart.	Hafjell 950 har vegatkomst fra to sider - Lunnstadmyrvegen og Nysætervegen. Reduserer risiko i forbindelse med sammenfallende uhell (blokkert vei og ulykke i planområdet).
Infrastrukturer for forsyninger av vann, avløps- og overvannshåndtering, energi, gass og telekommunikasjon.	Deler av eksisterende anlegg må trolig justeres/flyttes i forbindelse med anleggsgjennomføring. Normalt begrensa fare for skade på strøm og telekommunikasjon i denne typen område.
Tjenester som skoler, barnehager, helseinstitusjoner, nød- og redningstjenester.	Ikke relevant
Ivaretagelse av sårbare grupper.	Ikke relevant
<b>Næringsvirksomhet</b>	
Samlokalisering i næringsområder.	Vurderes i planprosessen og ivaretas for øvrig gjennom TEK 17
Virksomheter som forvalter kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer.	Ikke relevant
Virksomheter som håndterer farlige stoffer, eksplosiver og storulykkevirksomheter.	Ikke relevant
Damanlegg.	Ikke relevant
<b>Forhold ved utbyggingsformålet</b>	
Om utbyggingen medfører nye risiko- og sårbarhets-forhold i planområdet.	Ikke kjent
<b>Forhold til omkringliggende områder</b>	
Om det er risiko og sårbarhet i omkringliggende områder som kan påvirke utbyggingsformålet og planområdet.	Ikke kjent

Om det er forhold ved utbyggingsformålet som kan påvirke omkringliggende områder.	Stubberudbekken og Bjørgebekken, nedstrøms planområdet, er vurdert å være sårbare.  Tiltaket må gjennomføres på en måte som ikke øker mengden vann som tilføres bekkene. Overvann fra selve planområdet og avrenning fra myrområdet må ikke øke ift. nåsituasjonen.
<b>Forhold som påvirker hverandre</b>	
Om forholdene over påvirker hverandre, og medfører økt risiko og sårbarhet i planområdet.	Nei
Naturgitte forhold og effekt av klimaendringer.	Vurderes å ha liten betydning.

## 5.6 Avbøtende tiltak

Konsekvensutredningen skal belyse behov for eventuelle avbøtende tiltak.

---

## 6. INNSPILL TIL PLANARBEIDET

---

Oppstart av planarbeid med planprogram ble varslet i brev datert 19.08.2022 til myndigheter, organisasjoner og private. Planarbeidet ble også kunngjort på hjemmesiden til Areal+ på denne datoen. Annonse i Gudbrandsdølen Dagingen ble trykket 20.08.2022. Frist for å komme med innspill til planarbeidet ble satt til 1. oktober.

Supplerende varsling til hjemmelshavere i Hafjelltoppen Velforening (m.fl.) ble sendt ut 06.09.2022, og ny frist for å komme med innspill til planarbeidet ble satt til 19.10.2022.

Det vises til følgende vedlegg til planarbeidet:

- **Vedlegg 1:** Oppsummering av innspill med vurderinger.
- **Vedlegg 2:** Innspill til planarbeidet.

## 7. TENTATIV FREMDRIFTSPLAN

Framdriftsplanen tar utgangspunkt i at det gjennomføres ett offentlig ettersyn av planprogrammet og ett offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan. Endringer i framdriftsplanen kan skje dersom det blir nødvendig med flere offentlig ettersyn eller av kapasitetsmessige årsaker.

FASE	AKTIVITETER	Aug 2022	Sept 2022	Okt 2022	Nov 2022	Des 2022	Jan 2023	Feb 2023	Mars 2023	April 2023	Mai 2023	Juni-aug 2023	Okt-Nov 2023
<b>Oppstarts-fase</b>	Avklare rammer og utfordringer												
	Utarbeide forslag til planprogram												
	Kunngjøring av oppstart av planarbeid og utlegging av planprogram til offentlig ettersyn												
	Offentlig ettersyn av forslag til planprogram												
	Oppsummering av innspill og utarbeidelse av endelig planprogram												
	Vedtak av endelig planprogram												
<b>Utrednings-fase</b>	Planutvikling og utredningsarbeid, inkl. medvirkning												
	Utarbeidelse av konsekvensutredning og forslag til reguleringsplan												
<b>1.gangs behandling</b>	Vedtak om utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn												
	Offentlig ettersyn av planforslaget												
	Utarbeidelse av endelig reguleringsplan. (Ev. vurdering av behov for nytt offentlig ettersyn.)												
<b>Slutt-behandling</b>	Vedtak av reguleringsplan												