

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 22/1749

PLANID 102 D - HAFJELL 950 (GAIASTOVA)

Saksbehandler: Wenche Hagestuen Dale Arkiv: REGPL 102D

Saksnr.: **Utvalg** **Møtedato**
83/23 Plan- og miljøutvalget 14.11.2023

Vedlegg:

- [Besvarelse på PMU spørsmål, datert 23.10.2023](#)

1. Plandokumenter og innspill:

Planbeskrivelse

- 1.1 Reguleringsplankart, datert 31.03.23
- 1.2 Reguleringsbestemmelser, datert 31.03.23
- 1.3 ROS-analyse, datert 31.03.23
- 1.4 Fastsatt planprogram, datert 26.01.2023
- 1.5 Innspill ved varsel om oppstart (Offentlige, organisasjoner, private)
- 1.6 Referat fra regionalt planforum, datert 26.10.2022

2. Arkitektur og konsept:

- 2.1 Situasjonsplan, datert 27.03.2023
- 2.2 Oppriss, datert 27.03.2023
- 2.3 Fakkkelbyen, konsept

3. Landskap:

- 3.1 Konsekvensutredning av landskapsbilde og terrenginngrep, datert 13.01.2023

4. Vei/ trafikk, VA, overvann og brann:

- 4.1 Teknisk veiplan, datert 14.03.2023
- 4.2 Temarapport alternativer for adkomst (Structor), datert 26.01.2023
- 4.3 Trafikkanalyse (Norconsult), datert 25.05.2022
- 4.4 Konsekvensutredning overvann, datert 06.01.2023
- 4.5 Oversiktsplan overvannshåndtering, datert 28.11.2022
- 4.6 Hafjell950 - prinsippløsninger VA, datert 13.01.2023
- 4.7 Overordnet brannkonsept, datert 26.09.2023

5. Miljø, naturmangfold og geoteknikk:

- 5.1 KU naturmangfold planområde, datert 15.03.2022
- 5.2 KU naturmangfold tilførselsvei, datert 22.09.2022
- 5.3 Vurdering av myr, del av KU naturmiljø, datert 21.02.2023
- 5.4 Geotekniske vurderinger skisseprosjekt, datert 19.01.2023
- 5.5 Notat georadarkartlegging, datert 17.02.2023
- 5.6 Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan, datert 30.08.2022
- 5.7 Miljø og bærekraftstrategi Hafjell950

6.Strøm og energi:

6.1 Hafjell950 – Energibehov, datert 14.12.2022

6.2 Notat infrastruktur og strømtilførsel, datert 06.01.2023

Sammendrag:

Reguleringsplan for Hafjell 950 er utarbeidet med utgangspunkt i kommunedelplan for Øyer sør (2007) og gjeldende reguleringsplan for området, Hafjelltoppen Hyttegrend. Planområdet er i dag regulert til hotell med tilhørende anlegg. Totalt utgjør planområdet ca. 19 dekar. Formålet med planarbeidet er å detaljregulere arealet på og ved Gaiastova, slik at Hafjell 950 skal utvikles til en helårsdestinasjon og være et av 4 knutepunkt i Hafjell.

Reguleringsplan for Hafjell 950 ble lagt frem til 1. gangs behandling i plan- og miljøutvalget 19.09.2023, men det ble i sak 65/23 bedt om ny vurdering og er tatt inn i dette saksfremlegget.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplanen, med plankart datert 31.03.23 og planbestemmelser datert 31.03.23 inklusiv foreslåtte endringer, legges ut til offentlig ettersyn.

Saksutredning:

Reguleringsplan for Hafjell 950 ble lagt frem til 1. gangs behandling i plan- og miljøutvalget 19.09.2023. Plan- og miljøutvalget gjorde i sak 65/23 følgende vedtak:

Saken sendes tilbake for å få en bedre vurdering av tiltakshaver og administrasjonen på følgende:

- Imøtekommelse av signalene fra tidligere PMU-møte - overvekt av varme senger som skaper flere arbeidsplasser.
- Løsning på knutepunktfunksjonen hvor tilreisende ikke trenger komme med bil.
- Politisk ønske om mindre arealer for detaljvarehandel.
- Rekkefølgekrav – det gis ikke ferdigattest på fritidsleilighetene før det foreligger en brukstillatelse på hotell.

HENSIKT

Formålet med planarbeidet er å detaljregulere arealet på og ved Gaiastova slik at Hafjell 950 skal utvikles til en helårsdestinasjon og være et av 4 knutepunkt i Hafjell. Eier har ambisjoner om å utvikle Gaiastova til en av Nordens mest fremragende høyfjellsdestinasjoner. Målet er å tilby gjestene og besøkende et unikt og rikt tilbud på opplevelser og service.

Planområdet utgjør ca. 19 dekar.

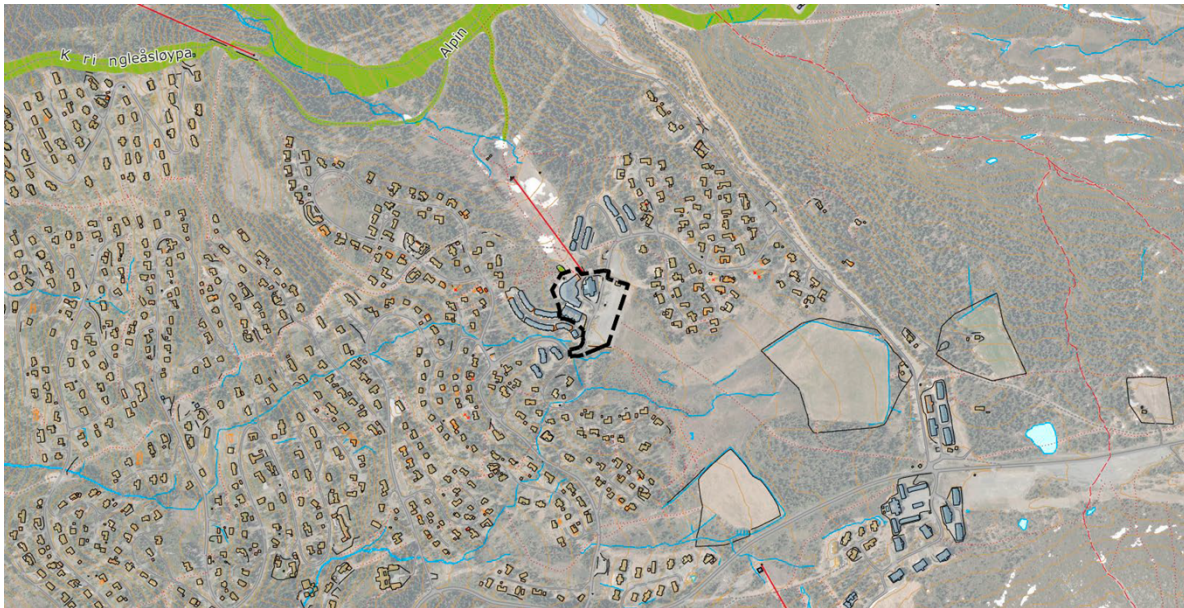
FORSLAGSSTILLER

Planen er utarbeidet av Areal+ og SQM på vegne av Gaiastova AS.

BELIGGENHET OG ADKOMST

Hafjell 950 er planlagt hvor Gaiastova ligger i dag og det vil kun bli bygget på eksisterende bebygd areal og parkeringsareal. Lunnstadmyrvegen er adkomstvei til planområdet.

Eiendommen har direkte ski inn/ut-tilknytning til Hafjell Alpinsenter og sti- og løypenettet innover i Øyerfjellet. Gaia-området er definert som knutepunkt i forslag til ny kommunedelplan for Øyer Sør.



Planområdet – dagens situasjon

PLANSTATUS OG PLANPROSESS

Planområdet er i gjeldende reguleringsplan, PlanID 102 Hafjelltoppen Hyttegrend, regulert til *hotell med tilhørende anlegg, veg, parkering, friområde og vegetasjonsskjerm*.

I kommunedelplan for Øyer sør (2007) er det foreslåtte utbyggingsområdet avsatt til næringsformål og parkering. Det pågår revisjon av kommunedelplan (KDP) for Øyer sør. Planen ble 1. gangs behandlet 20.09.2022 og var til offentlig ettersyn i perioden 02.11.2022-20.01.2023, hvor Gaia-området er definert som knutepunkt. I forslag til KDP for Øyer sør - retningslinjer - heter det at knutepunktene skal:

- Underbygge utviklingen av helårsdestinasjonen Hafjell
- Ha fortetting og effektiv arealutnyttelse
- Ha fellesfunksjoner/næringsarealer for utleie/ nærbutikk mm.
- Varme senger for tilrettelegging som helårsdestinasjon
- Ha funksjon som «mobilitetsentraler»
- Inneholde et variert tilbud og aktiviteter, trafikkavvikling og møteplasser.

I høringsuttalelse til ny KDP Øyer Sør har GaiaStova AS fremmet forslag om endringer i plankartet, slik at arealformålet endres til kombinert formål og en justering mht plassering av veitrasè (forbi Hafjell 950).

Oppstart av reguleringsplanarbeid for Hafjell 950 ble varslet 19.08.2022. Planprogrammet ble fastsatt av Øyer kommunestyre i møte 26.01.2023, sak 4/23. Forslag til detaljregulering med konsekvensutredninger og fagrapporter ble oversendt Øyer kommune 14.04.2023. Det kom inn 72 merknader til varsel om oppstart som er oppsummert i eget dokument, med forslagsstillers vurdering.

I forbindelse med planarbeidet har saken også vært oppe i regionalt planforum 26.10.2022 og 23.08.2023. Prosjektet har også vært presentert i plan- og miljøutvalget 15.02.2022 og 20.09.2022.

PLANFORSLAGET

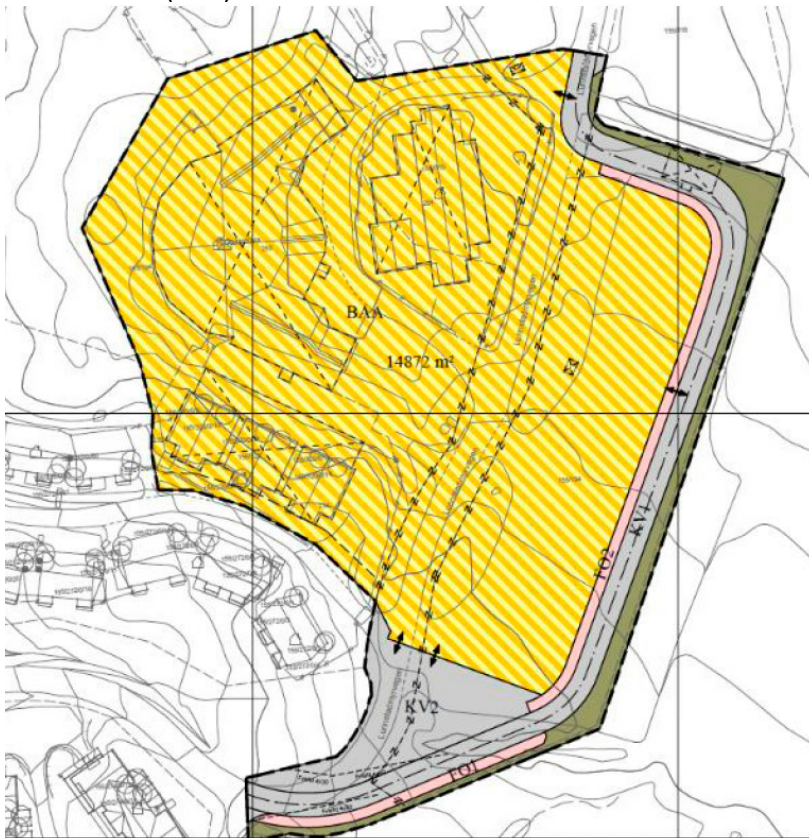
Hafjell 950 er planlagt for hotell (ca. 100 rom) og ca. 100 fritidsleiligheter. I tillegg inneholder prosjektet flere serveringskonsepter, flerbrukshall, spa, padel, tennis, svømmebasseng, bowling,

kunst og kulturutstillinger, videreføring av eksisterende matbutikk og sportsbutikk, bakeriutsalg og flere sosiale aktiviteter. I tillegg skal det etableres parkeringskjeller både for hotellgjestene, leilighetene og besøkende.



Kjøreadkomst til planområdet, ny veitrase og trafikkavvikling

Arealformålet for bebyggelse og anlegg i reguleringsplanforslaget, er kombinert formål med andre hovedformål (BAA):



Hotell og overnatting med tilhørende anlegg

Det skal etableres hotell med ca. 100 rom med tilhørende anlegg som konferanse, administrative og tekniske funksjoner, personalfasiliteter og sesonginnkvartering for ansatte.

Konsentrert fritidsbebyggelse

Det planlegges å etablere ca. 100 fritidsleiligheter fordelt på 8-10 punkthus.

Annen offentlig eller privat tjenesteyting

Det planlegges etablert bevertningsfunksjoner slik som after-ski, restauranter og café/ bakeri. Øvrige trenings- og velværefasiliteter, samt ski-/ sykkelutleie inngår også i dette formålet. I hovedsak vil alle funksjoner være åpne for allmennheten.

Forretning

Hafjell 950 viderefører og utvikler dagens tilbud innenfor detaljvarehandel i form av sportsbutikk og dagligvare. Dette er funksjoner som finnes på Gaiastova i dag. I tillegg er det i planen lagt til rette for nyetablering av mindre forretningslokaler som kan benyttes til for eksempel bakeri med utsalg eller salg av lokale produkter. Totalt åpner planforslaget for 2000 m² BRA for etablering av detaljvarehandel.

Idrettsanlegg/ flerbrukshall

En egen flerbrukshall som delvis vil ligge under bakken vil kunne brukes både til arrangementer og sportsformål (for eksempel tennis).

Parkeringsanlegg

Det er planlagt etablert totalt ca. 350-400 parkeringsplasser for bil i p-kjeller under bebyggelsen fordelt på flere plan. Det skal reserveres egne plasser for personer med funksjonsnedsettelse. Som del av mobilitetskonseptet planlegges det et stort omfang av plasser med lademulighet, og at p-anlegget kan driftes kommersielt.

Uteopphold, gatetun, energi

Formålet uteopphold inkluderer funksjonene lekeplass, samt uteplasser av ulik funksjon og karakter. Det planlegges å etablere pergola / overdekning på deler av utearealene mellom byggene. Uteområdene skal være bilfrie og tilgjengelige for alle.

Formålet inkluderer hotell-torg og kjørbart areal frem til hotellet som gir mulighet for avsetting av gjester med bagasje, samt varelevering. Det kjørbare arealet skal være tilrettelagt for uteopphold, og det tillates ikke ordinær trafikk inn i området.

Det vil etterstribes å etablere miljøvennlige og bærekraftige energisystemer basert på fornybar energi. Nye trafoer og energisentraler skal etableres som en integrert del av bebyggelsen.

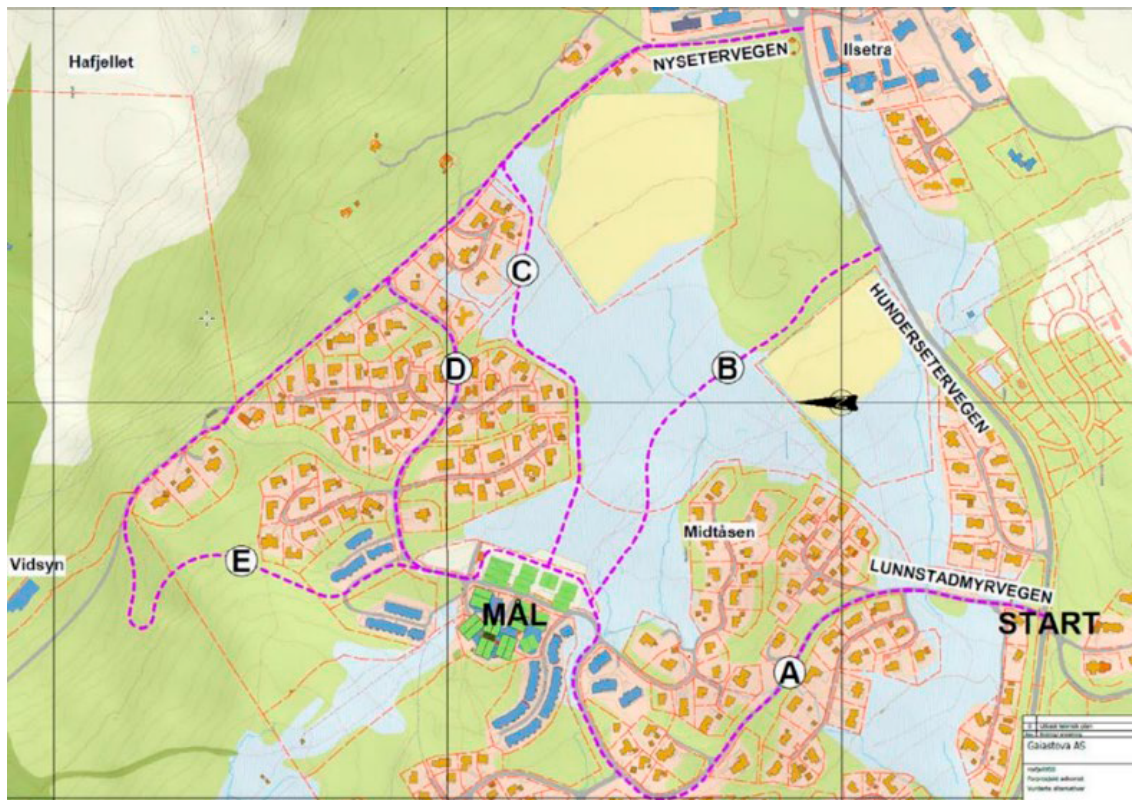
Renovasjon

Renovasjonshåndtering er planlagt etablert innenfor formål Bebyggelse og anlegg (BAA). Løsningene vil være skjermet eller integrert i bygningsmassen. Det legges til grunn adskilte renovasjonssystemer for næring og fritidsleilighetene. Det forutsettes at fritidsleiligheter underlegges kommunal renovasjonsløsning.

Trafikk og adkomst til planområdet

Adkomst til planområdet skjer i dag via Lunnstadmyrvegen. Veggen har grusdekke og er opparbeidet i

4,5-6m vegbredde. Det er identifisert tre områder med siktproblemer pga. høybrekk. Det er ikke gangvei langs traséen. 5 atkomstalternativer er konsekvensutredet.



Vurderte vegalternativer, A-E

Lunnstadmyrvegen (**alt. A** og eksisterende veiadkomst) er i konsekvensutredningen vurdert som det beste alternativet og vurderes totalt å gi ubetydelig konsekvens for temaet trafikkforhold og adkomst. Konklusjonen forutsetter at avbøtende tiltak etableres, dvs. veg dimensjonert for framtidig situasjon samt separat anlegg for gående og syklende.

Terrenginngrep og nærhet til myr

Ny bebyggelse og justert trase for Lunnstadmyrveien planlegges gjennomført på areal som allerede er tatt i bruk til bebyggelse eller parkering. Ved utbygging av Hafjell 950 er parkering planlagt etablert under ny bebyggelse. Det er gjennomført geotekniske undersøkelser i juni 2022 (Løvlien Georåd). Det vises ellers til eget vedlegg, *Vurdering av myr, Gaiastova Hafjell (Asplan Viak)*, med følgende hovedkonklusjon:

Det er gjennomført vurderinger av effekter på myr, klimagassutslipp og vannstrømning, som del av KU naturmangfold, ved utbygging av Gaistova, på Hafjell. Eksisterende myr under parkeringsplass (myrareal 1) vil fjernes, noe som bidrar til utslipp av klimagasser. Myr-massene kan legges i områder uten tilgang til luft, for eksempel i områder med høyt grunnvannsnivå, slik at myra ikke brytes ned.

Ved bruk av tett spunt i anleggsfasen vil grunnvannsnivået i eksisterende myr øst for tiltaket (myrareal 2) og tilhørende grunnvannstrøm opprettholdes. Effekten av tiltaket vil da ikke påvirke gjenværende myr. Myrareal 1, område innenfor tiltaksområde, vil samlet gi en konsekvensgrad av noe miljøskade. Myrareal 2, området utenfor tiltaksområdet, vil samlet gi en konsekvensgrad av ubetydelig miljøskade.

VA

Området på Hafjelltoppen og Gaiastova har vannforsyning fra Nysetervegen høydebasseng. Vannkilden er grunnvannsbrønner ved Lågen, og vannet pumpes via flere høydebasseng og pumpestasjoner opp til Nysetervegen høydebasseng.

Eksisterende hovedledninger for VA går gjennom planområdet. Gaiastova er i dag tilkoblet kommunal avløpsledning som går gjennom Panorama og ned til "Hafjellstrengen" og som er tilkoblet overføringsledning til Lillehammer renseanlegg. Ny utbygging i Hafjellområdet vil kunne medføre behov for kapasitetsøkning på overføringsledning og hele VA-nettet fra Gaia-stova og ned til Lillehammer.

Det er utarbeidet eget VA-notat. Kommunedirektøren finner at dette må kommenteres mht vann- og avløpskapasitet.

Vannforsyning:

Økt vannforbruk vil i tillegg til de beskrevne forhold kunne utløse behov for økt pumpekapasitet på vannstrengen fra Øyer vannverk og opp til nye/utvidete høydebasseng. Kapasitet avklares før utbygging kan starte opp.

Avløp:

VA-notatet beskriver en økt belastning på øverste del av avløpsnettet fra 16,3 l/s til 17,7 l/s. Dette er ikke samsvar med beskrevet økt vannforbruk med 6,3 l/s i maks time i samme notat. Kapasitet på avløpsnettet må i sin helhet avklares helt ned til hovedledning mot Lillehammer. Nødvendige tiltak her og evt. på hovedledningsnettet mot Lillehammer må avklares før utbygging kan starte opp.

Strøm

Eksisterende trafo på tomta forsyner i dag Gaiastova og er på 1 MW. Dette er maks uttak som kan gjøres på eksisterende høyspentforsyning. Reguleringsområde T1, T2, FP2 og T4 er forsynt av to trafoer (nr. 42670 og 42671) som er plassert i planområdet. Se ellers eget notat, infrastruktur og strømtilførsel, for nærmere beskrivelser.

Utnyttelsesgrad og utforming

Totalt utgjør planområdet ca. 19 dekar, regulert til kombinert formål med andre hovedformål (BAA).

Bestemmelse for grad av utnytting er basert på bebygd areal (BYA). Det er i planforslaget valgt å fastsette utnyttelsen i to nivåer; over og under torgnivå (kote C+943,5).

- Under kote C+943,5 tillattes inntil 90% BYA
- Over kote C+ 943,5 tillates inntil 55% BYA

Kote C+943,5 er basert på hotelltorgets nivå. Denne inndelingen gir rom for høyere utnyttelse under torgnivå da største delen av dette volumet ligger helt eller delvis under terreng, samtidig som man med lavere utnyttelsesgrad over torgnivå sikrer et mer luftig preg med frittliggende bygningsvolumer. Se ellers planbeskrivelsen for nærmere detaljer.

I konseptet er det hentet inspirasjon fra tradisjonell arkitektur med tanke på bygningenes organisering, typologi og materialbruk. Oppdelte volumer og punkthus med saltaksformer er tenkt til å bryte ned skalaen og lage et konsentrert, men variert uttrykk. Bygningsvolumene har saltaksformer, gavler med utstikkende tak og gjennomløpende balkonger med eksponerte trekonstruksjoner. Dette gir fasadene dybde og relieff og tenkes dermed å bidra til å redusere bygningenes høydevirkning og massivitet.

Prosjektet tar utgangspunkt i planområdets naturlige topografi og fallforhold for å integrere

bygningmassen i landskapet. Bebyggelsen innenfor planområdet vil ha varierende høyder. Hotellet vil være det høyeste bygget, og planlegges i 4-5 etasjer over basen. Husene sør i hotelltunet planlegges oppført i 4 etasjer pluss hems. Husene rundt leilighetstunet er i 3 etasjer pluss hems. Flere funksjoner slik som sportsaktiviteter, butikk, flerbrukshall og bevertning tenkes plassert i basen, beliggende delvis inn i terrenget. Basen er planlagt med tre etasjer; U1 er aktivitetsetasjen og skal inneholde funksjoner som spa, basseng, restaurant, lekaktiviteter og skiutleie. En flerbrukshall ligger med gulv i U1. U2 og U3 er i hovedsak avsatt til parkeringskjeller og tekniske funksjoner.

ROS-analyse

Det er gjennomført en egen risiko- og sårbarhetsanalyse. Flom, overvann, forurensning av grunn, brannvannforsyning og tilgang for nødetaer er identifisert som potensielle risiko-hendelser som krever avbøtende tiltak. Forutsatt at risikoreduserende tiltak påpekt i ROS-analysen utføres, vurderes det i denne at alle de nevnte tema skal være tilstrekkelig ivaretatt.

Konsekvensutredning:

Konsekvensutredningen er en egen del i planbeskrivelsen. Følgende tema er konsekvensutredet:

- Landskapsbilde og terrenginngrep
- Trafikkforhold og adkomst
- Naturmangfold
- Myr
- Overvannshåndtering

Videre er følgende tema utdypet:

- Varme og kalde senger
- Næring, forretning og tjenesteyting (herunder forretningsareal)
- Parkering
- Nærmiljø og friluftsliv
- Estetikk og byggeskikk
- Klima- og energi
- Miljø og bærekraft
- Teknisk infrastruktur
- Naturressurser/ landbruk
- Massehåndtering
- Mineralske ressurser
- Kulturminner og kulturmiljø

Utbyggingsavtale

I oppstartsmøtet varslet kommunedirektøren at det ville være aktuelt å kreve en utbyggingsavtale som også forutsetter økonomisk bidrag til sentrumsringen, som er definert i Utbyggingsprogrammet fra 2008.

KOMMUNEDIREKTØRENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Kommunedirektøren finner at det foreliggende planmaterialet for Hafjell 950 er svært grundig og godt gjennomarbeidet. I det følgende vurderes noen av de viktigste hovedtemaene i planforslaget.

Som det går fram av saken ble reguleringsplan for Hafjell 950 lagt frem til 1. gangs behandling i plan- og miljøutvalget 19.09.2023. Plan- og miljøutvalget gjorde i sak 65/23 vedtak om å sende saken tilbake for nærmere vurdering ift varme senger, knutepunktfunksjon, ønske om mindre arealer for detaljvarehandel og et konkret rekkefølgekrav – «det gis ikke ferdigattest på fritidsleilighetene før det foreligger en brukstillatelse på hotell».

Overvann

Overvannshåndtering er eget tema i konsekvensutredningen og i ROS-analysen. Kommunedirektøren finner at dette temaet er godt utredet og fulgt opp i planmaterialet, men foreslår en presisering i punkt. 1.2 a) Overvann og flom, slik at siste setning tilføyes med *på søknadstidspunktet*.

Varme og kalde senger

I planprogrammet står:

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

Ved vedtak av planprogram ble det også gitt følgende politisk signal:

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

Temaet varme og kalde senger er utredet i konsekvensutredningen.

Når det gjelder forholdet mellom varme og kalde senger i dag sammenlignet med fremtidig situasjon, så vil prosjektet Hafjell 950 utgjøre at man går fra 100 utleiesenger til opp mot 300 varme senger i hotellet. Videre antas at ytterlige 300 senger i fritidsleilighetene blir «varmere» enn tradisjonelle kalde senger i frittstående hyttebebyggelse, da disse vil ha lett tilgjengelighet og nærliggende tilbud, tilrettelagt for hyppigere og lengre opphold.

Fra forslagsstiller sin side er det også en realitet at formålsendring, som åpner for konsentrert fritidsbebyggelse, er en forutsetning for realiseringen av Hafjell 950. Til sammenligning er det i nylig vedtatt endring av reguleringsplan for Hafjell skianlegg, Mosetertoppen, regulert leiligheter kun til fritidsbebyggelse, ikke utleie/næring, men i bestemmelsene er det lagt til at «utleie av fritidsleiligheter tillates».

I PMU-vedtak 19.09.2023 , sak 65/23, er det vist til signalene fra tidligere PMU-møte - overvekt av varme senger som skaper flere arbeidsplasser. Kommunedirektøren finner at forslagsstiller har fulgt opp dette grundig i sitt tilsvarende av 23.10.2023 og i sammendraget står:

Hafjell950 skal være en helårsdestinasjon med et høyt og jevnt belegg gjennom hele året. Dette skal oppnås ved å etablere konferansefasiliteter og utadrettet tilbud i form av servering, aktivitet og sportstilbud, kultur og attraksjoner som vil være tilgjengelig for tilreisende og lokale. Hafjell950 skal være attraktivt for både «kurs/konferanse» og «ferie/fritid» markedet. Ved å realisere Hafjell950 så vil følgende oppnås mht. arbeidsplasser:

.....

- 75 625 gjestedøgn pr. år.
- 75-100 faste helårs arbeidsplasser.
- 50-100 ytterlige arbeidsplasser i høysesong.
- Hafjell950s konferanse, servering, sport, kultur og aktivitetstilbud vil supplere Hafjells eksisterende tilbud og være et viktig bidrag for å styrke Hafjell som helårsdestinasjon og reisemål. Dette vil gi positive synergier til Øyer gjennom økt turisme i regionen.
- Hafjell950s nye tilbud vil kunne bidra til økt bruk av eksisterende fritidsboliger.
- Hafjell950 sin profil og konsept skal være forankret i lokal historie, kultur, råvarer, materialer, mm. Dette medfører at lokale leverandører og produsenter skal være leverandører til Hafjell950.

Realiseringen av Hafjell950 i sin helhet, er avhengig av delfinansiering gjennom salg av fritidsleiligheter som unntas utleieplikt. Salg av leiligheter med utleieplikt vil være lite attraktivt (ikke gjennomførbart) i det planlagte kundesegmentet.

I de etterfølgende avsnittene i dette dokument, utdypes dette ytterligere. For ytterligere detaljert redegjørelse, vises det til Planbeskrivelsen, kapittel 8.1 Varme og kalde senger, side 59-66.

Handel

Næring, forretning og tjenesteyting (herunder forretningsareal) er utredet i konsekvensutredningen. Planforslaget åpner totalt for 2000 m2 BRA for etablering av detaljvarehandel. Etter vedtak i plan- og miljøutvalget 19.09.2023 har forslagsstiller redusert dette arealet med 15 % til 1700 m2 BRA. Hafjell 950 viderefører og utvikler dagens tilbud innenfor detaljvarehandel i form av sportsbutikk og dagligvare. Dette er funksjoner som finnes på Gaiastova i dag. I tillegg er det i planen lagt til rette for nyetablering av mindre forretningslokaler som kan benyttes til for eksempel bakeri med utsalg eller salg av lokale produkter.

Gaia-området er definert som knutepunkt i forslag til ny kommunedelplan for Øyer Sør og det er detaljvarehandel i form av sportsbutikk og dagligvare her fra før.

I PMU-vedtak 19.09.2023 , sak 65/23, er det vist til politisk ønske om mindre arealer for detaljvarehandel. Tiltakshaver har i eget notat (vedlagt) gitt tilsvar til dette i form av reduksjon arealet fra 2000 m2 BRA til 1700 m2 BRA. Arealet er tenkt fordelt på liten matvarebutikk, (videreføring av dagens tilbud), liten sportsbutikk – kombinert med utleie av sykkel/ski/utstyr (videreføring av dagens tilbud), bakeri o.l.

I forbindelse med kommunedelplan for Øyer sør er det nå under utarbeidelse en handelsanalyse, men det foreligger ikke noen konklusjoner fra denne ennå. Derimot foreligger et utkast til rapport om *Klimavennlig stedsutvikling i hyttekommuner i Innlandet*. I rapporten er det et eget kapittel med et scenarie om utvikling av vare- og tjenestetilbud på fjellet i Øyer. I dette scenariet legges til grunn at det gjennomføres et større utbyggingsprosjekt på fjellet. Scenariet er inspirert av planene for prosjektet Gaia 950, men analysen kan ikke forstås som en vurdering av eller anslag på virkninger av utbyggingsplanene. Formålet med scenariet er snarere å belyse mer generelt hvordan utbygging av vare- og tjenestetilbud på fjellet kan påvirke særlig lokal verdiskaping og attraktivitet i Øyer sentrum (Granrudmoen).

Fra rapporten:

..... I seg selv vil økt vare- og tjenestetilbud på fjellet, nærme utfartssteder, gi et økt tilbud også til innbyggere og eksisterende deltidsinnbyggere som bruker området til friluftsliv. Å kunne bruke restauranter eller annet tilbud vil kunne øke attraktiviteten til stedet, også for innbyggere.

Av mulig større betydning vil utviklingen i fjellet kunne ha konsekvenser for attraktiviteten til møteplasser og vare- og tjenestetilbud andre steder i kommunen. Av særlig betydning kan tilbudet på fjellet konkurrere med sentrum i Øyer (Granrudmoen). Det vil kunne redusere etterspørselen av varer- og tjenestetilbud blant eksisterende virksomheter i sentrum, som kan bety at tilbudet i sentrum også reduseres. Det vil i så fall kunne gå på bekostning av attraktiviteten for de som benytter seg av sentrum i dag. Større dagligvarebutikker vil trolig i liten grad påvirkes, fordi det trolig ikke vil utvikles konkurrenter til dette på fjellet. Per i dag er det ikke omfattende tilbud restauranter i sentrum, men tilbudet som er der vil kunne påvirkes negativt.

Når det gjelder handelsareal i Hafjell-området, så vedtok Øyer kommunestyre 15.06.2023, sak 75/23, at det kan tillates inntil 1100 m2 BRA for forretninger på Mosetertoppen skistadion. Fra før er det i dette området innregulert areal til forretning og annen næring, ca. 700 m2 ved Utsikten og inntil 1500 m2 (varehandel) ved Skavlen.

Kommunedirektøren finner det utfordrende å komme med noen konkret tilråding ift handelsareal for Gaia 950. Kommunedirektøren har ingen ytterligere merknader til planbestemmelsene mht handel slik det nå legges opp til.

Løsning på knutepunktfunksjonen hvor tilreisende ikke trenger komme med bil

I PMU-vedtak 19.09.2023 , sak 65/23, er det bedt om en bedre vurdering av «løsning på knutepunktfunksjonen hvor tilreisende ikke trenger komme med bil». Kommunedirektøren finner at forslagsstiller har fulgt opp også dette temaet grundig i sitt tilsvarende av 23.10.2023 og kommenterer ikke dette nærmere i saksfremlegget. Forslagsstiller skriver i sitt tilsvarende at realisering av de ambisiøse og fremtidsrettede delprosjektene i Entre Øyer, i kombinasjon med den gode beliggenheten Øyer har ifht. tog og buss forbindelser, vil øke Øyer sin attraktivitet. Hafjell950 vil derfor jobbe aktivt for realisering av de ambisiøse og fremtidsrettede delprosjektene i Entre Øyer.

Rekkefølgekrav – det gis ikke ferdigattest på fritidsleilighetene før det foreligger en brukstillatelse på hotell.

I PMU-vedtak 19.09.2023 , sak 65/23, er det bedt om vurdering av følgende rekkefølgekrav:
Det gis ikke ferdigattest på fritidsleilighetene før det foreligger en brukstillatelse på hotell.

Det er for forslagsstiller akseptabelt å innta en bestemmelse om dette i reguleringsbestemmelsene. Kommunedirektøren tilrår at det tas inn en ny rekkefølgebestemmelse slik:

1.7 Før Brukstillatelse

d) Fritidsleiligheter og hotell

Det gis ikke ferdigattest på fritidsleilighetene før det foreligger en brukstillatelse på hotell.

Terrenginngrep og nærhet til myr

Kommunedirektøren finner at dette er et utfordrende tema i planforslaget. Det er gjennomført geotekniske undersøkelser og det foreligger også eget vurderingsdokument mht myr. Det er gjort et godt forarbeid i forhold til dette temaet, og kommunedirektøren er opptatt av at statlige og regionale myndigheter går grundig inn i denne problemstillingen i sine høringsuttalelser.

Utbyggingsavtale

Som det går frem av saksutredningen, varslet kommunedirektøren at det vil være aktuelt å kreve en utbyggingsavtale som forutsetter økonomisk bidrag til Sentrumsringen. Selv om Hafjell 950 er regulert i en tidligere plan, vil planforslaget utgjøre en transformering av området, og kommunedirektøren likestiller dette med nye utbyggingsområder.

Kommunedirektøren foreslår at det inntas i rekkefølgebestemmelsene en ordlyd som sikrer at et økonomisk bidrag til Sentrumsringen etableres.

«Før utbygging av byggeområdene innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafikksikkerhetstiltak gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringen» iht. vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør». Vilåret kan løses gjennom en utbyggingsavtale».

Bestemmelser

Kommunedirektøren har noen forslag til endringer i bestemmelses-settet fra forslagsstiller. Kommunedirektøren foreslår å ta inn en bestemmelse som sikrer at utbyggingsområdet bidrar inn til sentrumsringen, slik det er forutsatt at alle nye utbyggingsområder skal gjøre.

Når det gjelder trafikk og trafikkbelastning langs eksisterende veg, og alternative atkomster, så er dette av stor interesse for beboere og brukere i området. Konklusjonen i konsekvensutredningen forutsetter at avbøtende tiltak etableres, dvs. veg dimensjonert for framtidig situasjon samt separat anlegg for gående og syklende. Gaiastova AS har også bedt kommunen ta stilling til atkomstalternativene på prinsipielt grunnlag i kommunedelplan-revisjonen.

Utbygger foreslår at det skal sikres trafiksikker vegadkomst til planområdet. Det er ikke foreslått en trinnvis utbygging av planområdet. Det vil derfor være slik at økt trafikk som følge av tiltaket vil inntre umiddelbart etter at ferdigattestene er gitt. Kommunedirektøren finner det derfor nødvendig å sikre at det blir bygd trafiksikker adkomst inn til planområdet fra Hundersætervegen, før ny bebyggelse innenfor Hafjell 950 tas i bruk.

Kommunedirektøren foreslår at «det skal opparbeides en trafiksikker løsning for myke trafikanter langs Lunnstadmyrvegen – fra Hundersætervegen og til planområdet, før byggene innenfor planområdet kan tas i bruk».

Når det gjelder VA, så står det i bestemmelsene at før det kan godkjennes byggetiltak i planområdet så skal det foreligge godkjent, overordnet plan for vannforsyning, avløpsanlegg og overvannshåndtering. Nødvendig kapasitet må også være etablert før utbygging.

Kommunedirektøren tilrår at planforslaget, med de foreslåtte endringene, legges ut til 1.gangs høring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Plan og miljøutvalget i Øyer å legge reguleringsplan for Hafjell 950 (PlanID 102D) ut til offentlig ettersyn, med plankart datert 31.03.23 og planbestemmelser datert 31.03.23 med følgende endringer:

- **Nytt punkt i *Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring*:**
Før utbygging av byggeområdene innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafiksikkerhetstiltak gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringen» iht. vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør». Vilkåret kan løses gjennom en utbyggingsavtale.
- **Nytt punkt i *Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring*:**
Det skal opparbeides en trafiksikker løsning for myke trafikanter langs Lunnstadmyrvegen – fra Hundersætervegen og til planområdet, før byggene innenfor planområdet kan tas i bruk.
- **Punkt. 1.2 a) Overvann og flom**, endres med tillegg i siste setning slik:
Stikkrenner og kulverter skal dimensjoneres ift beregninger som tar utgangspunkt i til enhver tids gjeldende krav om klimapåslag i teknisk forskrift på søknadstidspunktet.
- **Punkt. 1.3.2 b) Forretning**, endres slik:
Det tillates maksimalt 1700m² BRA for detaljvarehandel.
- **Nytt punkt 1.7 d) Fritidsleiligheter og hotell**
Det gis ikke ferdigattest på fritidsleilighetene før det foreligger en brukstillatelse på hotell.
- Kommunedirektøren får fullmakt til å gjøre redaksjonelle endringer i plandokumentene.

Åsmund Sandvik
Kommunedirektør

Wenche Hagestuen Dale

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 14.11.2023 sak 83/23

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Plan og miljøutvalget i Øyer å legge reguleringsplan for Hafjell 950 (PlanID 102D) ut til offentlig ettersyn, med plankart datert 31.03.23 og planbestemmelser datert 31.03.23 med følgende endringer:

- Nytt punkt i *Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring*:
Før utbygging av byggeområdene innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafikksikkerhetstiltak gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringen» iht. vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør». Vilkåret kan løses gjennom en utbyggingsavtale.
- Nytt punkt i *Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring*:
Det skal opparbeides en trafikksikker løsning for myke trafikanter langs Lunnsdamyrvegen – fra Hundersætervegen og til planområdet, før byggene innenfor planområdet kan tas i bruk.
- Punkt. **1.2 a) Overvann og flom**, endres med tillegg i siste setning slik:
Stikkrenner og kulverter skal dimensjoneres ift beregninger som tar utgangspunkt i til enhver tids gjeldende krav om klimapåslag i teknisk forskrift *på søknadstidspunktet*.
- Punkt. **1.3.2 b) Forretning**, endres slik:
Det tillates maksimalt 1700m² BRA for detaljvarehandel.
- Nytt punkt **1.7 d) Fritidsleiligheter og hotell** *Det gis ikke ferdigattest på fritidsleilighetene før det foreligger en brukstillatelse på hotell.*
- Kommunedirektøren får fullmakt til å gjøre redaksjonelle endringer i plandokumentene.