

Øyer kommune

PLANBESKRIVELSE MED KONSEKVENsutREDNING

Detaljregulering for Hafjell950

(Endring av reguleringsplan Hafjelltoppen hyttegrennd)



Oppdragsgiver: Gaiastova AS

Rapportnavn: Planbeskrivelse med konsekvensutredning for Hafjell950 - endring reguleringsplan for Hafjelltoppen hyttegrend

Dato: 31.03.2023

Prosjektnr: 12668

Oppdragsbeskrivelse:

Planarbeidet skal legge til rette for en utvikling av området Hafjell950 til å bli et knutepunkt i Hafjell med hotell, forretninger, fritidsleiligheter, spisesteder, afterski og aktivitetssenter. Parkering planlegges lagt under bakken.

Oppdragsleder: Hege Ingul

Kvalitetskontroll: Erik Sollien

Areal AS - www.arealpluss.no

Vedlegg

1. Plandokumenter og innspill:

- 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 - prinsipløsninger 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

Innholdsfortegnelse

Sammendrag	5
1. BAKGRUNN	6
1.1 Bakgrunn	6
1.2 Hensikten med planen	6
2. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	7
2.1 Prosess	7
2.2 Medvirkning	8
3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	10
3.1 Kommunale føringer	10
3.2 Gjeldende reguleringsplan - Hafjelltoppen hyttegrend (2014).....	11
3.3 Temaplaner	11
3.4 Nasjonale og regionale føringer	12
4. EKSISTERENDE FORHOLD	13
4.1 Beliggenhet	13
4.2 Planavgrensning	13
4.3 Dagens arealbruk	14
4.4 Nærområdets bebyggelse	15
4.5 Adkomst og trafikkforhold	16
4.6 Landskap, terreng og vegetasjon	17
4.7 Friluftsliv	18
4.8 Grunnforhold.....	20
4.9 Overvann og flom.....	20
4.10 Vann og avløp.....	21
4.11 Strøm.....	21
5. PLANFOSLAGET	22
5.1 Destinasjon Hafjell950	22
5.2 Planforslagets hovedgrep.....	23
5.3 Reguleringsformål og arealer	24
5.3.1 Bebyggelse og anlegg	25
5.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	26
5.4 Arkitektonisk konsept og utforming	27
5.4.1 Byggegrenser	29
5.4.2 Høyder.....	30
5.4.3 Utnyttelse.....	31
5.5 Adkomst, vei og trafikkavvikling.....	32
5.6 Parkering	33
5.7 Uteområder.....	34
5.8 Andre aktuelle tema.....	34
6. METODE OG PROSESS	35
6.1 Tema som skal konsekvensutredes.....	36
6.2 Tema som skal utdypes	36
7. KONSEKVENSTREDNING	37
7.1 Landskapsbilde og terrenginngrep.....	37
7.2 Trafikkforhold og adkomst	43
7.3 Naturmangfold og naturverdier	49
7.3.1 Naturmangfold og arter på overflaten, innenfor planområdet	49
7.3.2 Naturmangfold, tilførselsvei Lunnstadmyrvegen (utenfor planområde).....	51
7.3.3 Myr og klimagassutslipp.....	52
7.3.4 Myr og vannstrømming.....	55
7.4 Overvannshåndtering.....	56

8. TEMA SOM SKAL UTDYPES I PLANBESKRIVELSEN	59
8.1 Varme og kalde senger	59
8.2 Næring, forretning og tjenesteyting	67
8.3 Parkering	72
8.4 Nærmiljø og friluftsliv.....	76
8.5 Estetikk og byggeskikk.....	79
8.6 Klima- og energi	83
8.7 Miljø og bærekraft	85
8.8 Teknisk infrastruktur	88
8.9 Naturressurser/ landbruk.....	92
8.10 Massehåndtering	- 94 -
8.11 Mineralske ressurser	- 96 -
8.12 Kulturminner og kulturmiljø.....	- 97 -
9. RISIKO OG SÅRBARHET	- 98 -
9.1 Oppsummering avbøtende tiltak ROS-analyse:	- 98 -
10. SAMMENSTILLING OG ANBEFALING	- 99 -
10.1 Samlet vurdering	- 100 -
10.2 Konklusjon og anbefaling	- 100 -

SAMMENDRAG

Hovedformålet med reguleringsplanen for Hafjell950 er å transformere Gaiastova fra en sesongbasert bedrift til en helårsdestinasjon, ved å legge til rette for knutepunktsutvikling av Gaia-området med hotell, fritidsleiligheter, spisesteder, aktivitetstilbud og parkeringsanlegg under bakken. After-ski og forretningsvirksomhet videreføres.

Planområdet forholder seg i stor grad til Gaiastova AS sine eiendommer, samt deler av Lunnstadmyrvegen som går gjennom eiendommen. Planområdet er på 18,8 dekar.

I vedtatt reguleringsplan for Hafjelltoppen Hyttegrend, som ble vedtatt i 2014 er området regulert til **Hotell med tilhørende anlegg (T1), parkering (P3), vei (V) og vegetasjonsskjerm (VS)**.



Utbyggingsforslaget medfører behov for endring av plankart (arealformål) og reguleringsbestemmelsene. Endringene tilrettelegger for en knutepunktsutvikling:

- Underbygge utviklingen av helårsdestinasjonen Hafjell ved å etablere varme senger i hotell, samt å komplementere eksisterende tilbud med flere sesongavhengige service- og aktivitetstilbud
- Skape flere arbeidsplasser og bidra til økt sysselsetting i Hafjell og Øyer ved større grad av helårsdrift og økt tilbud.
- Gi en mer effektiv arealutnyttelse av allerede utbygde arealer, og unngå nedbygging av uberørte naturarealer
- Tilrettelegge for mindre bilbruk ved å tilby fellesfunksjoner under samme tak og tilrettelegge for alternativ transport som buss, taxi og shuttle koordinert med togavganger
- Flytte Lunnstadmyrvegen til ytre del av planområdet for å kunne optimalisere arealbruken, samle bebyggelsen, flytte parkering under bakken og legge til rette for et godt og trafikksikkert knutepunkt.
- Ivareta eksisterende tilknytning til løypenettet og videreutvikle ski in/ski ut til alpinanlegget, samt sikre tryggere og bedre gang, sykkel-, og skiforbindelser til og gjennom anlegget

1. BAKGRUNN

1.1 Bakgrunn

På toppen av Hafjell ligger Gaiastova, som i dag et av de mest populære restaurant- og after-ski stedene i Hafjell. Med sin sentrale beliggenhet for alpint, ski- og sykkeløyper er dette et viktig knutepunkt for Hafjell. Gaiastova omfatter i dag restauranter, after-ski, utleieleiligheter, dagligvarebutikk, skiutleie og sportsbutikk.

Gaiastova AS gjennomførte et eierskifte i 2021 og ny eier har ambisjoner om å utvikle Gaiastova til en av Nordens beste og mest bærekraftige helårsdestinasjoner rettet både mot det nasjonale og internasjonale markedet.

Våren 2022 ble det gjennomført en arkitektkonkurranse hvor Nordic arkitekter ble valgt til å utarbeide konseptet for reguleringsplanen. Planlagt utvikling er i samsvar med at området er definert som et knutepunkt i forslag til ny kommunedelplan for Øyer Sør.

Hafjell950 benyttes som foreløpig navn for den nye destinasjonen/knutepunktet som ønskes etablert på Gaiastova.

Gaiastova AS er forslagsstiller og SQM AS er engasjert som prosjektleder. Areal+ er plankonsulent.

1.2 Hensikten med planen

Detaljreguleringen har som hensikt å justere formål og bestemmelser for å legge til rette for bedre utnyttelse av arealene, samt gi muligheter for en knutepunktsutvikling med helårsdrift på Gaia-området.

Oppsummert vil de foreslåtte endringene for Gaiastova omfatte:

- Endre formål fra **Hotell med tilhørende anlegg/ Parkering** til **Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål** med innhold og bestemmelser tilpasset et knutepunkt:
 - o Høyere arealutnyttelse
 - o Åpne for etablering av utvidet næring- og tjenestetilbud innenfor knutepunktet, samt videreføring av eksisterende tilbud
 - o Åpne for etablering av fritidsbebyggelse, i tillegg til hotell
 - o Flytte eksisterende bakkeparkering i parkeringskjeller under bebyggelsen, og frigjøre arealer til torgdannelse og uteoppholdsarealer.
 - o Tilrettelegge for bruk av alternative transportformer

- Justere plassering av Lunnstadmyrvegen for å få et sammenhengende hovedformål med bedre utnyttelse og mer trafiksikre løsninger.

2. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

2.1 Prosess

Foreslått utbyggingsområde er i dag avsatt til næringsformål og parkering i gjeldende kommunedelplan. Planforslagets omfang og formålsendring utløser krav om planprogram og konsekvensutredning.

3. juni 2022 ble det avholdt oppstartsmøtet med Øyer Kommune hvor det ble drøftet og stilt krav om hva planprogrammet skulle omfatte. Planprogrammet ble deretter utarbeidet med hensikt i å avklare rammebetingelsene, samt definere hvilke tema som skulle konsekvensutredes/ utdypes.

Oppstart av planarbeid ble varslet 19. august 2022, og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 19.08.2022 – 01.10.2022.

Supplerende varslings 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.

Det kom inn totalt 72 merknader fra myndigheter, organisasjoner og private. Innholdet i disse er oppsummert i eget dokument, med forslagsstillers vurdering.

Planprogrammet ble fastsatt av Øyer kommunestyre i møte 26.01.2023 (sak 4/23).

Følgende planprosess er gjennomført:

Presentasjon i Plan- og Miljøutvalget	15.02.2022
Planinitiativ oversendt til Øyer Kommune	20.05.2022
Oppstartsmøte med Øyer kommune	03.06.2022
Varsel om oppstart av planarbeidet	19.08.2022 (06.09.2022)
Offentlig ettersyn av planprogrammet	19.08.2022 – 01.10.2022 (19.10.2022)
Presentasjon i Plan- og Miljøutvalget	20.09.2022
Regionalt planforum	26.10.2022
Behandling planprogram i Plan- og Miljøutvalget	17.01.2023
Fastsetting planprogram i kommunestyret	26.01.2023

2.2 Medvirkning

En viktig del av planprosessen for Hafjell950 har vært å aktivt invitere til dialog med berørte parter og interessenter for å kartlegge aktuelle planutfordringer og utredningsspørsmål. Gjennom god dialog har man kunnet drøftet ulike problemstillinger og sikret partenes mulighet til innspill og medvirkning. Dette vil også være en viktig faktor videre i prosessen.

Kommunale og politiske dialoger

Underveis i prosessen har det vært dialog med kommunens ordfører og administrasjon. Tiltaket har blitt presentert i Plan- og miljøutvalget ved tre ulike anledninger. Kommunestyret har også fastsatt planprogrammet og kommet med innspill om planens innhold og videre prosess.

Planforslaget er også blitt presentert til de lokale politiske partiene (SP, SV, AP og H) gjennom høsten 2022. Hensikten med disse møtene har vært å bli kjent med politikernes fokus og prioriteringen for utviklingen av Hafjell, slik at Hafjell950 videre kan utvikles og tilpasses kommunens målsetning for knutepunkt.

Utover selve reguleringsplanarbeidet er Hafjell950 spilt inn som et forslag til revisjon av kommunedelplan for Øyer Sør i forbindelse med KDPs 1. gangs høring.

Myndigheter og organisasjoner

Regionalt planforum: Tiltaket ble presentert i regionalt planforum i oktober 2022. Her deltok representanter fra Innlandet fylkeskommune, Statsforvalteren i Innlandet, Øyer Kommune og Statens Vegvesen. Aktuelle problemstillinger ble belyst og drøftet.

Kommunal infrastruktur: For å kartlegge eksisterende infrastruktur i Hafjell-området og sikre tiltakets gjennomførbarhet ble det tidlig iverksatt dialog med offentlige og private aktører, deriblant Øyer Kommunes VA-avdeling, kraftleverandør Vevig og bredbåndsløseleverandør Eidsiva. Det er også gjennomført dialog med Lillehammer Region Brannvesen og GLØR renovasjon for å gi mulighet for medvirkning ift. tiltakets utforming og løsninger.

Entre Øyer: Det ble gjennomført et dialogmøte med Henning Holmbakken, næringsleder i Lillehammer Region vekst for å få innblikk i status og utfordringer i forhold til Entre Øyers delprosjekter.

Øyer Turskiløyper: I dialogmøtet med foreningen Øyer Turskiløyper ble det presentert hvordan deres drift er organisert, og deres innspill til videre samarbeid.

Lokal medvirkning

Hafjelltoppen Velforening, som representerer hytteeierne på Hafjelltoppen og er hjemmelshaver av gnr. 155 og bnr 265. Det har vært avholdt flere dialogmøter med styret, samt en felles presentasjon på deres årsmøte. Vi har mottatt viktige innspill som må bearbeides videre i dialog med Velforeningen, blant annet forhold knyttet til vei og tiltakets størrelse.

Eksisterende leietakere: Tiltakshaver leier i dag ut næringsarealer til blant annet Gaiastova, Hafjell Skiutleie, Hafjell Sport og Joker. Dialog og befaringer med leietakere har gitt viktig informasjon om driften i dag, og hvilke behov som bør ivaretas i videre utvikling. Leietakere har fått mulighet til å påvirke hvordan deres tilbud kan videreføres.

Lokalt næringsliv: Det har i prosessen vært avholdt dialogmøter med lokale nærings- og reiselivsaktører. Tiltaket har blitt presentert for Alpinco, hvor de også presenterte deres overordnede tanker om utviklingen gjennom Masterplan for Hafjell 2030. Alpinco stiller seg positive til tiltaket og mener det i stor grad er i tråd med deres strategier for utviklingen rundt Gaia-området.

Tiltaket er blitt presentert for Vestsiden Invest AS, som blant annet har en pågående plansak på Mosetertoppen Skistadion. Gjennom møtene med lokale næringsaktører har det også blitt kartlagt og belyst hvilke fellesinteresser og synergier disse aktørene kan gi hverandre.

Det har også vært avholdt dialogmøter med prosjektgruppen til Hafjell Arena, og eier av Wellegruppen.

Videre plan for medvirkning

I høringsperioden planlegges det videre dialoger med kommunen og øvrige lokale aktører. Det planlegges å gjennomføre et åpent møte i forbindelse med offentlig ettersyn.

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Kommunale føringer

Kommunedelplanen for Øyer Sør (2006 – 2015)

Gjeldende kommunedelplan for Øyer Sør ble vedtatt i 31.05.2007. Det aktuelle byggeområdet er avsatt til nåværende næringsareal og parkering.

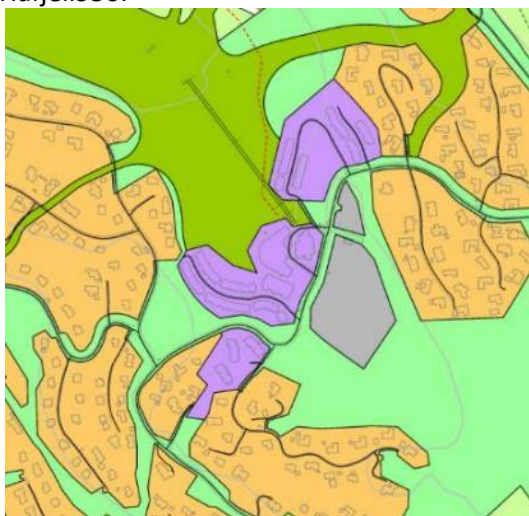


Utsnitt gjeldende kommunedelplan for Øyer Sør

Forslag til ny kommunedelplan for Øyer Sør

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

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. Forslag til ny kommunedelplan ble lagt ut til offentlig ettersyn med frist for merknader 20.01.2023. Forslagsstiller har spilt inn forslag til justering av KDP i henhold til Hafjell950.



Utsnitt - forslag ny KDP

3.2 Gjeldende reguleringsplan - Hafjelltoppen hyttegrend (2014)

Planområdet ligger under gjeldende reguleringsplan for Hafjelltoppen Hyttegrend, som ble sist vedtatt i 2014. Planområdet inkluderer følgende formål: **Hotell med tilhørende anlegg (T1)**, **parkering (P3)**, **vei (V)** og **vegetasjonsskjerm (VS)**.

Relevant utdrag fra gjeldende reguleringsbestemmelser knyttet direkte til planområdet:

- **Hotell med tilhørende anlegg (T1)** – det kan oppføres servicesenter/ næringsbygg og hotell/ leiligheter.
- Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader, helst 26,5 grader (1:2). T1 kan maksimalt ha en mønehøyde på 14 meter. T1 skal nytte taktekkingsmateriale som ikke reflekterer sollys.
- **Næringsarealet T1** kan utnyttes med maksimal BYA lik 50 %
- I området **privat parkering** – P3 og P4 – kan det anlegges privat parkering. P3 og P4 er avsatt som utvidelse for parkering.



Forslag til planavgrensning påført kart for gjeldende reguleringsplan for Hafjelltoppen hyttegrend

3.3 Temaplaner

Entre Øyer

Entre Øyer er et offentlig-privat samarbeid mellom Øyer og Lillehammer kommune, Innlandet fylkeskommune og sentrale næringsaktører. Målet med Entre Øyer er å skape et sirkulært mobilitetskonsept for Øyer som skal gi friheten til å bevege seg fra «entre til entre». Entre Øyer er et pågående samarbeidsprosjekt bestående av 16 delprosjekter.

I Entre Øyer er Gaiastova definert som ett av seks koblingspunkt kategorisert som Medium Hub. Det foreslås at Medium Hub skal inneholde funksjoner som holdeplass, næring, vertskap og informasjon. I tillegg skal det kunne tilby tjenester som buss, taxi, shuttle, sykkel/sparkesykkel, varer inn/ut, delebil, skisystem, gondol og nøkkeltjenester.

3.4 Nasjonale og regionale føringer

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)

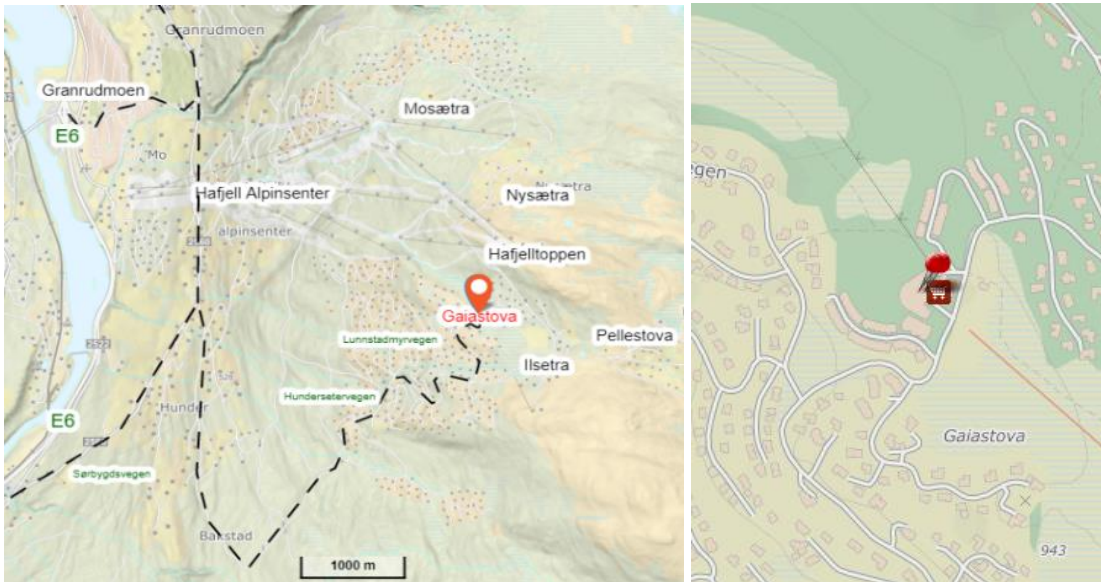
Regionale føringer

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

4. EKSISTERENDE FORHOLD

4.1 Beliggenhet

Hafjell950 er planlagt på beliggenheten til dagens Gaiastova, som ligger ca. 950 moh. sørvest for Hafjelltoppen. Området ligger ca. 12 km fra Øyer sentrum og ca. 2,5 km vest for Pellestova.



Oversiktskart som viser Gaiastovas beliggenhet på Hafjelltoppen i Øyer Kommune

4.2 Planavgrensning

Planområdet forholder seg i stor grad til Gaiastova AS sine eiendommer, samt deler av Lunnstadmyrvegen. Planområdet omfattes av følgende eiendommer:

- Lunnstadmyrvegen 250 (gnr./bnr. 155/194)
- Lunnstadmyrvegen 254 (gnr./bnr.155/319)
- Lunnstadmyrvegen 232 (gnr./bnr.155/320)
- Deler av Lunnstadmyrvegen (gnr./bnr.155/265)

Gnr. 155 bnr.194 er i dag delt i to teiger på hver side av Lunnstadmyrvegen. Lunnstadmyrvegen faller inn under en større eiendom (155/265) som er eid av Hafjelltoppen Velforening. Siden varsel om oppstart er planavgrensningen innskrenket vestover slik at planområdet kun omfatter utbyggingsareal.



Kart med stipletp av planavgrensning

4.3 Dagens arealbruk

Dagens bebyggelse på Gaiastova består av næringsarealer som inneholder restauranter, afterski, skiutleie, sportsbutikk, kiosk, dagligvarer og utleieleiligheter. Bebyggelsen varierer fra 1,5 til 3 etasjer.



Dagens bebyggelse på Gaiastova

Øst for dagens bebyggelse ligger det en privateid parkeringsplass med ca. 300 parkeringsplasser tilgjengelig for allmennheten. Denne blir benyttet både av besøkende til Gaiastova/ Hafjell Alpiner og som utfartsparkering for langrenn.

64 av de ca. 300 parkeringsplassene er tinglyst Sameiet Gaiastova Leiligheter. De har en avtale med Gaiastova AS om rett til biloppstillings-plasser på gnr. 155/ bnr. 194.

Det er også noe parkering inn mot bygningsmassen på Gaiastova - på vestsiden av Lunstadmyrvegen.



Eksisterende utfartsparkering beliggende mellom Gaiastova og Lunnstadmyra, øst for Lunnstadmyrvegen

4.4 Nærområdets bebyggelse

Nærområdet kjennetegnes av variert bebyggelse, bestående av frittliggende hytter (1-2 etasjer) og fritidsleiligheter i ulike former i opptil 3 etasjer. Rett sør for planområdet ligger det leilighetsbebyggelse i rekker. Frittstående hyttebebyggelse ligger på det nærmeste i ca. 70-100 meters avstand fra planområdet.



Eksisterende bebyggelsestyper i nærområdet

4.5 Adkomst og trafikforhold

Området har adkomst opp på sørsiden av Hafjell Alpenser, fra E6, via Sørbygdsvegen og videre opp Hundersetervegen. Fra Hundersetervegen tar man av til Lunnstadmyrvegen som fører inn til planområdet.



Kart med veisystemet i området ved Gaiastova

Adkomst til planområdet skjer i dag via Lunnstadmyrvegen. Vegen har grusdekke og er opparbeidet i varierende veibredde fra 4,5 til 6m. Det er begrenset sikt ved enkelte punkter langs vegen. Det er ingen gangvei langs Lunnstadmyrvegen i dag. Nærmere vurderinger rundt dagens situasjon ift. trafikkmengde og trafikksikkerhet gjøres i konsekvensvurderingen i kapittel 7.2 Trafikkforhold og adkomst.



Parti langs Lunnstadmyrvegen (www.google.com/streetview)

4.6 Landskap, terreng og vegetasjon

Planområdet ligger tilbaketrukket i det overordnede landskapsrommet nedenfor Hafjelltoppen i et relativt flatt parti. Planområdet er mest eksponert mot Lunnstadmyra i øst.

Den sørligste delen av planområdet er brattere enn øvrige deler av planområdet, med en høydeforskjell på ca. 6 m.

Området er i stor grad opparbeidet slik det ligger i dag og har derfor lite eksisterende vegetasjon. I omkringliggende områder er det noe spredt fjell-granskog mellom eksisterende hyttebebyggelse, samt et større uberørt myrområde, Lunnstadmyra, øst for eksisterende parkeringsplass.



Gaistovas beliggenhet i landskapet med utsikt mot Gudbrandsdalen.



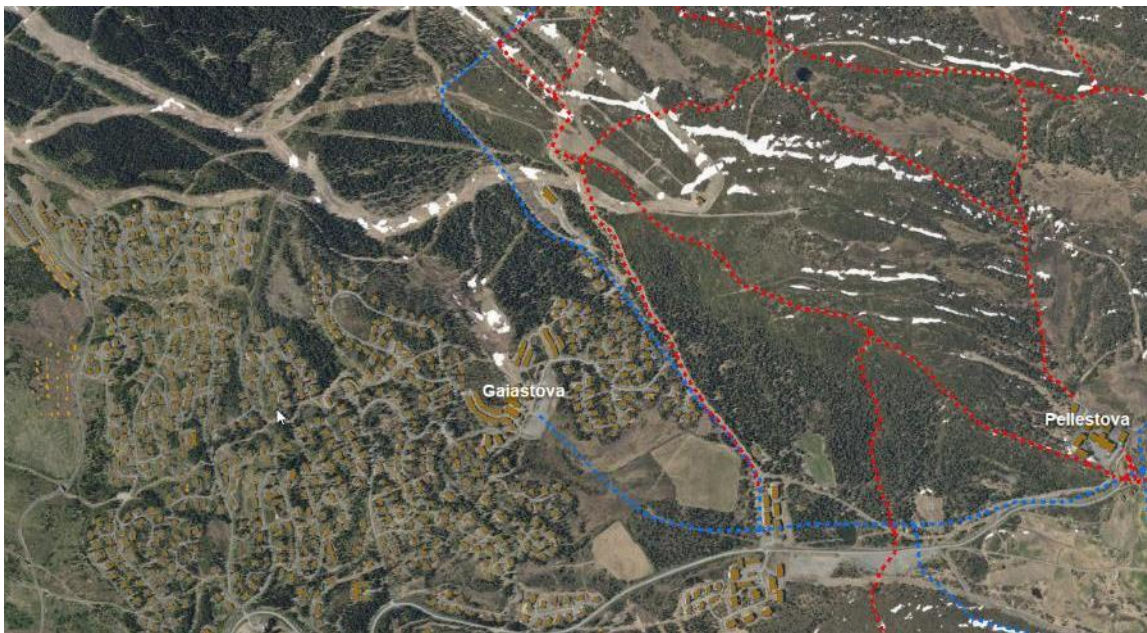
Lunnstadmyra øst for planområdet (Foto: MFU v/ Helge Fjelstad)

4.7 Friluftsliv

I vest har planområdet direkte kontakt med Hafjell Alpintenter med ski inn/ ski ut mulighet. I øst grenser planområdet mot Lunnstadmyra, som på vinterstid har preparerte skiløyper. Sommerstid er Hafjell «Bike park» med løyper i forskjellig vanskelighetsgrad også knyttet til Gaiastova.

Det er flere turstier og skiløyper i nærområdet til Gaiastova. Viktige turforbindelser er blant annet over Lunnstadmyra og videre østover mot Pellestova.

Gaiastova er i dag et populært utfartspunkt både for alpint, ski, sykkel og turgåere.



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



Løypekart fra Hafjell Alpin som viser øvre delen av Hafjell



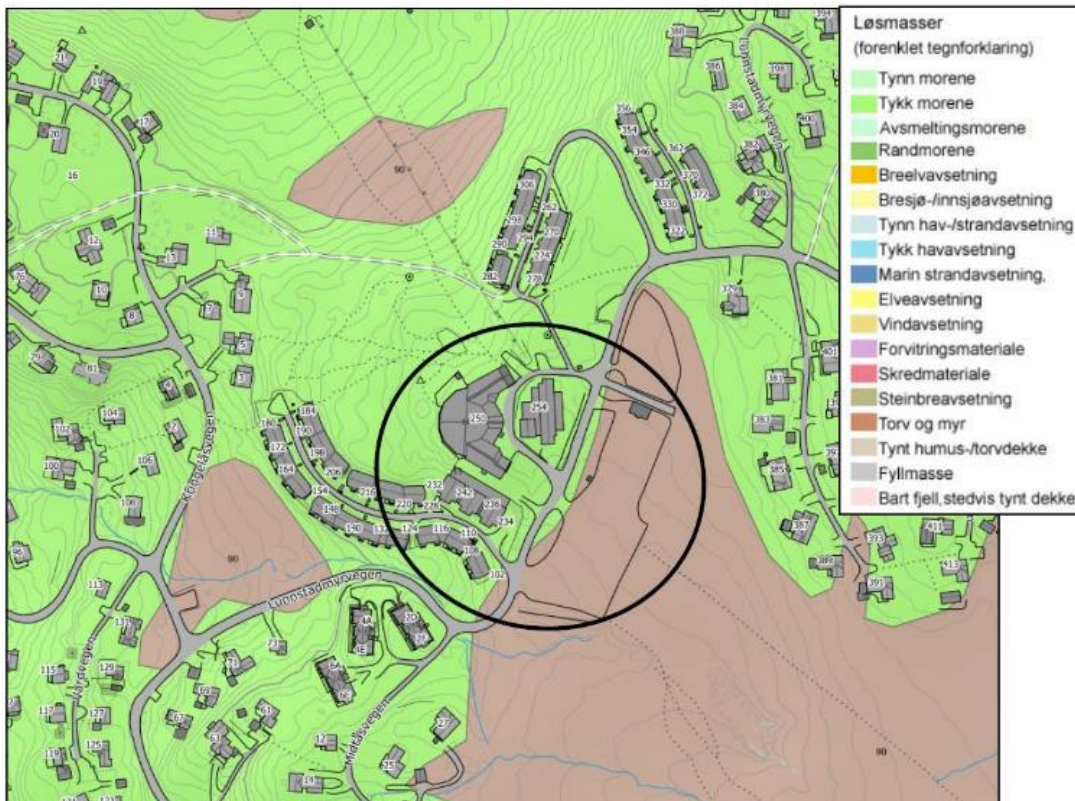
Foto som viser langrennsløype over Lunnstadmyra, i retning Pellestova.



Dagens påkoblingspunkt for langrennsløype til området ved Gaiastova ligger nord i planområdet

4.8 Grunnforhold

Vest for Lunnstadmyrvegen er det i stor grad løse morenemasser over fastere morene. Øst for Lunnstadmyrvegen er det delvis faste, grove eller løse/ finkornede masser med innslag av torv og myr. Berggrunnskart for området indikerer at berggrunn består av sandstein.



Løsmassekart fra NGU som indikerer at løsmassene i området består av morene, samt torv og myr.

4.9 Overvann og flom

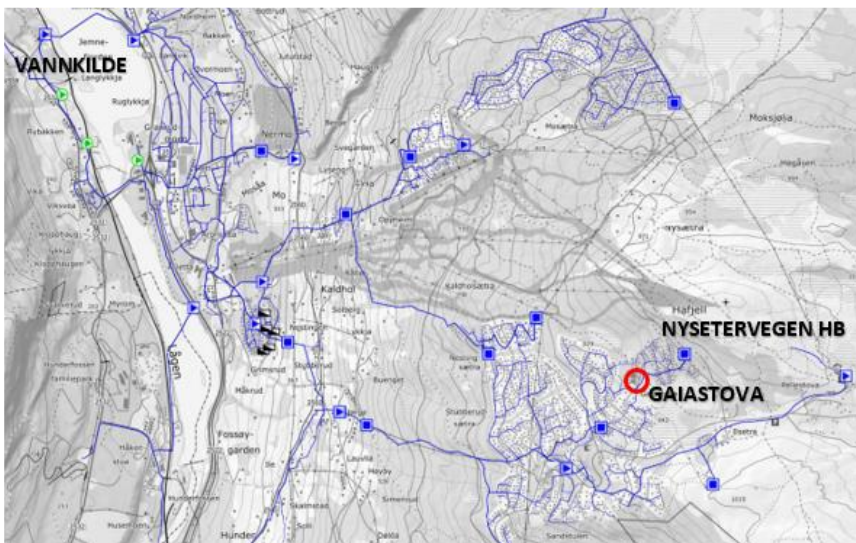
Det er i dag ingen overvannsledning i området. Overvann ledes til terreng, og flomvei/ dreneringslinje langs Lunnstadmyrvegen.



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

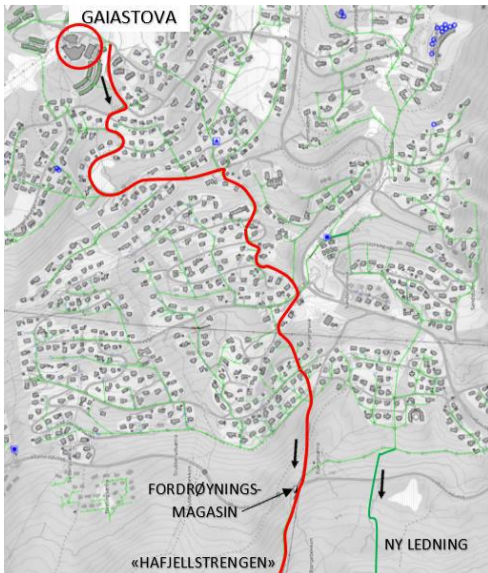
4.10 Vann og avløp

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.



Oversiktsplan vannforsyning

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



Oversiktsplan spillvannsledning fra Gaiastova

4.11 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.

5. PLANFOSLAGET

5.1 Destinasjon Hafjell950

Hafjell-området har sammen med Hunderfossen-området i Lillehammer utviklet seg til å bli en av landets største reiselivsdestinasjoner. Et av Norges største løypenett for langrenn og godt utbygde alpinanlegg, gode snøforhold og mange soldager er Hafjells varemerker. Sentralt plassert kun 2,5 timer unna Oslo og Gardermoen med gode tog- og bilforbindelser, gjør området lett tilgjengelig fra inn- og utland.

Hafjell950 skal bli en levende helårsdestinasjon av høy kvalitet som er inkluderende og åpen for alle, lokale som tilreisende. Det planlegges å etablere hotell og leiligheter med et rikt tjenestetilbud. Dette omfatter flere serveringskonsepter, videreføring av Gaiastovas afterski og forretninger. I tillegg vil det etableres flere helårstilbud for alle aldersgrupper, blant annet spa og svømmebasseng, treningsmuligheter, sosiale spill og aktiviteter, i tillegg til egne barn- og ungdomstilbud. Dette vil være tilbud tilgjengelig for alle. Hafjell 950s innendørsaktiviteter i kombinasjon med Hafjells vår-, sommer-, og høstaktiviteter vil være en viktig del av å underbygge Hafjell som helårsdestinasjon, også fra et internasjonalt ståsted.

Med et sammensatt og variert tilbud vil også lokale tjenester og arbeidskraft etterspørres. Hafjell950 vil gi positive synergier til Hafjell og Øyer ved å øke antall gjestedøgn og omsetning i regionen, og samtidig skape flere helårlege arbeidsplasser både direkte og indirekte i lokalt næringsliv gjennom samarbeid og innkjøp.

Prosjektet vil styrke Gaia-området som knutepunkt og destinasjon. Det nye knutepunktet vil fungere som en mobilitetshub hvor gjester og besøkende skal kunne ankomme destinasjonen også uten egen bil. Det legges til rette for eksempelvis shuttlebuss koordinert med regionale buss- og togavganger, mikromobilitet, bruk av el-bil og etablering av ny bussholdeplass nært knutepunktet Hafjell950.

Anlegget utvikles på allerede bebygget areal på Gaiastova, og legger til rette for en kompakt utbygging med begrenset fotavtrykk, lavt energiforbruk og energieffektive løsninger, uten å berøre naturområder. Med dette som utgangspunkt står bærekraftig turisme og næringsutvikling i fokus i videre utvikling av prosjektet.

Det vises til vedlagte presentasjon «Konsept Fakkkelbyen» som beskriver prosjektets intensjoner og innhold.



3D-visualisering som viser ønsket atmosfære for Hafjell950

5.2 Planforslagets hovedgrep

Formålet med planforslaget for Hafjell950 er å tilrettelegge for og videreutvikle Gaia-området til å bli et av fire sentrale og bærekraftige knutepunkt i Hafjell. Planforslaget er således i tråd med forslag til ny kommunedelplanen for Øyer Sør.

Ved å effektivisere arealbruken på dagens Gaia-stova ved å tilby både hotell, leiligheter, aktivitetstilbud og parkering innenfor allerede bebygde arealer skånes Hafjells urørte natur- og friluftsområder. Hafjell950 vil bestå av en konsentrert bygningsmasse på et sted der det allerede er etablert infrastruktur og byggeområde i dag.

Lunnstadmyrvegen foreslås flyttet ca. 40-45 meter østover, til planens østlige avgrensning. Dette vil gi en bedre utnyttelse av området, og gi mulighet for bebyggelse i tunform med gode uterom, samt tilrettelegge for varierte funksjoner som hører naturlig til et knutepunkt.

Dagens bebyggelse er planlagt erstattet med ny bebyggelse som er tilpasset fremtidens behov og krav til teknisk utførelse. Det er en forutsetning at eksisterende bebyggelse erstattes for å kunne gjennomføre et helhetlig prosjekt med høy kvalitet og parkering under bakken.

All parkering for besøkende planlegges lagt i parkeringskjeller under bebyggelsen. Innkjøring til p-kjeller skjer i sør slik at en unngår at trafikk til knutepunktet kjører forbi bebyggelsen. Det skal opparbeides gangveier/ fortau både utvendig og innvendig.

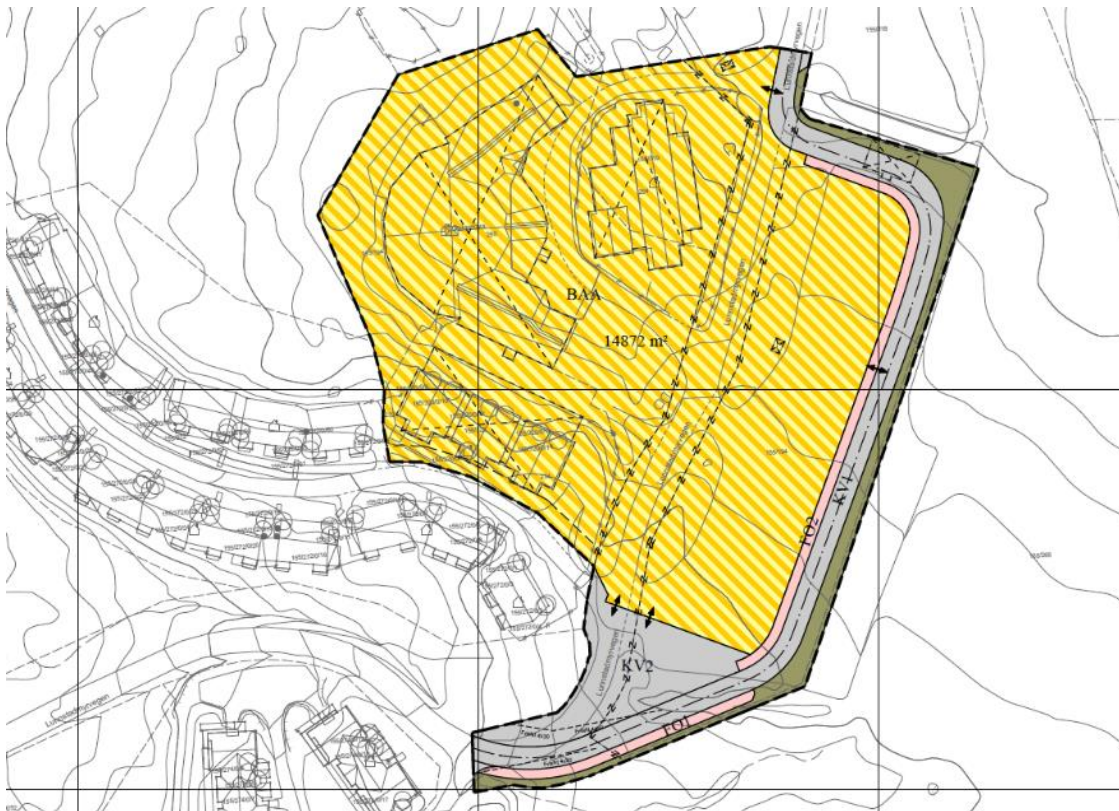
Skissert bebyggelse innenfor planområdet ligger konsentrert, og er delvis forbundet med bygningselementer som pergolaer og arkader. Bygg, torg og andre funksjoner kan få justeringer frem mot byggesak, og hele byggeområdet er derfor avsatt som kombinert formål i plankartet. De enkelte underformål er definert både i bestemmelser og i tegnforklaringen til plankartet. Alle formål som inngår i det kombinerte formålet (BAA) er listet opp i tabell og redegjort for i kapittel 5.3.



Foreløpig illustrasjon av planlagt bebyggelse. Kilde: Nordic - Office of Architecture

5.3 Reguleringsformål og arealer

Forslag til plankart:



Planområdet er på ca. 18,8 dekar. I tabell under er det angitt arealregnskap for hovedformålene i plankartet:

Bebyggelse og anlegg:	
<i>Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA) – ikke uttømmende liste</i> <ul style="list-style-type: none">• Hotell og overnatting med tilhørende anlegg• Konsentrert fritidsbebyggelse• Annen offentlig eller privat tjenesteyting• Forretning• Idrettsanlegg• Parkeringsanlegg• Uteopphold• Gatetun• Energianlegg	14 872 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	
<i>Kjøreveg (KV)</i>	2536,4 m ²
<i>Fortau (FO)</i>	563,4 m ²
<i>Annen veigrunn grøntareal (AVG)</i>	860,2m ²
SUM	18832,0m²

5.3.1 Bebyggelse og anlegg

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert 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

Hafjell950 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.

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

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.

Gatetun

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.

Energi

Det vil etterstrebtes 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.

5.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjørevei (KV)

Lunnstadmyrvegen planlegges omlagt til planområdets østre del for å tilrettelegge for effektiv arealutnyttelse i knutepunktet. Regulert formål kjøreveg KV1 gir adkomst til anlegget og er regulert i 5,5 meters bredde innenfor planens avgrensning. I planens søndre og nordre ende knyttes ny trasé til eksisterende veiforløp. Det planlegges å legge til rette for kantstopp for buss.

Formål KV2 omfatter eksisterende kjøreadkomst til Sameiet Gaiastova leiligheter sør for planområdet, adkomst til p-kjeller og varelevering, manøvreringsareal for lastebil og snumulighet for buss.

Avkjørselspiler sør i planområdet viser adkomst til parkeringskjeller og varelevering, mens avkjørselspil lengst nord i planområdet er adkomst kun for varelevering. Sentralt plassert pil viser omtrentlig plassering av kjørbart areal til hotell-tunet.

Fortau (FO)

Det reguleres fortau i 2,5 m bredde langs kjøreveg KV1. Det planlegges også etablert adkomst for gående og syklende innenfor formål KV2, frem til innkjøring til p-kjeller.

Annen veggrunn grøntareal (AVG)

Annen veggrunn er sideareal langs vei og fortau. Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng i størst mulig grad. Sidearealene skal tilsås eller beplantes for reetablering med stedlig vegetasjon senest innen 1 år etter at veiformål er etablert.

Eventuelle stabiliserende murer langs vei skal bygges med stedegen naturstein.

5.4 Arkitektonisk konsept og utforming

Planforslagets illustrasjonsprosjekt er resultatet av gjennomført parallelloppdrag med tre konkurrerende deltakere.

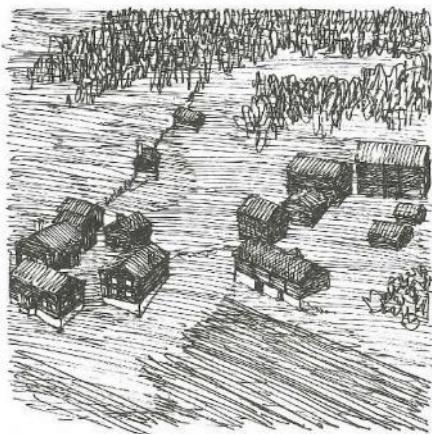
Vinnerutkastet utarbeidet av Nordic Office of Architecture er et konsept som henter inspirasjon fra tradisjonell arkitektur med tanke på bygningenes organisering, typologi og materialbruk. Oppdelte volumer og punkthus med saltaksformer bryter ned skalaen og lager et konsentrert, men variert uttrykk.



Illustrasjon fra hotelltunet (Nordic Office of Architecture)

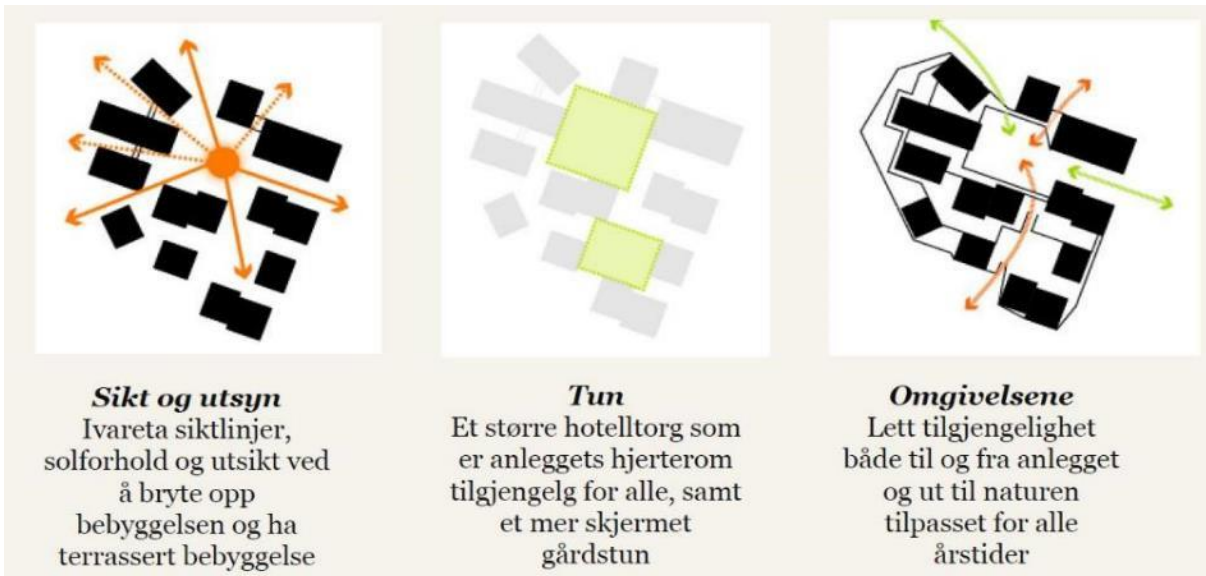
Historisk bestod gårdsbebyggelsen i Gudbrandsdalen av flere bygg i ulike størrelser, plassert i klynger eller tunstrukturer som rommet ulike funksjoner. To-tunsbebyggelse har vært særlig vanlig på gårder i Gudbrandsdalen. Ved å gi hotellbygningene én størrelse og leilighetsbyggene en annen, tas grepet med inntun og uttun videre med inn i prosjektet og fører byggetradisjonen både med tun typer og husstørrelser videre.

Bygningsvolumene har saltaksformer, gavler med utstikkende tak og gjennomløpende balkonger med eksponerte trekonstruksjoner. Dette gir fasadene dybde og relieff og bidrar til å redusere bygningenes høydevirkning og massivitet. Brede gavler rettet mot dalsiden og utkragede etasjer gir assosiasjoner til stabburet som typologi.



Historiske referanser for prosjektet (Sygård Hårelstad i Heidal og loft på Bjølstad i Heidal) III: Sygård (Berg, 1968)

Den oppdelte bygningsmassen gir gode forutsetninger for å orientere enkeltbygningene i ulike vinkler, slik at stedets naturgitte forutsetninger med gode daglysforhold og utsikt ivaretas.



Tidlige konseptskisser som viser viktige prinsipper. (Nordic Office of Architecture)

Intensjonen er at arkitekturen skal være tidløs og solid, og byggene skal være godt forankret i byggeskikk, terreng og landskap.



Forslag til ny bebyggelse lagt inn i flyfoto (Illustrasjon: Nordic Office of Architecture)

Prosjektet tar utgangspunkt i planområdets naturlige topografi og fallforhold for å integrere bygningsmassen i landskapet. En base etableres for bebyggelsen av frittliggende punkthus. Basen er gitt en sammensatt form og ulike nivåer som møter eksisterende terreng. Den skal kles med naturstein, men skal også ha åpninger og vindusflater som gir lys til ulike funksjoner. Natursteinsbasen inneholder en rekke

felles aktivitetstilbud, parkering og tekniske arealer. Oppå basen ligger bygningsvolumene organisert rundt to tun, inntunet eller hotelltorget og uttunet eller gårdstunet.



Forslag til ny bebyggelse lagt inn i flyfoto (Illustrasjon: RIFT)

Rundt inntunet på øvre nivå ligger hotellet og flere allment tilgjengelige funksjoner og aktiviteter som serveringssteder, sportsbutikk og flerbrukshall. Hotellet er fordelt på tre bygningsvolumer, mens sportsbutikk med skiutleie, afterski og flerbrukshall er egne hus. Leilighetene ligger samlet rundt "uttunet" på nedre nivå som vil ha lekeplass og en annen karakter enn "inntunet". Det vil bli lagt til rette for gode, universelt utformede gangforbindelser mellom husene og gjennom området.

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.

5.4.1 Byggegrenser

Byggegrenser er påført plankartet. Der byggegrenser ikke er vist, sammenfaller de med formålsgrenser. Mot eksisterende leilighetsbebyggelse i sør er byggegrense 4m fra formålsgrense.

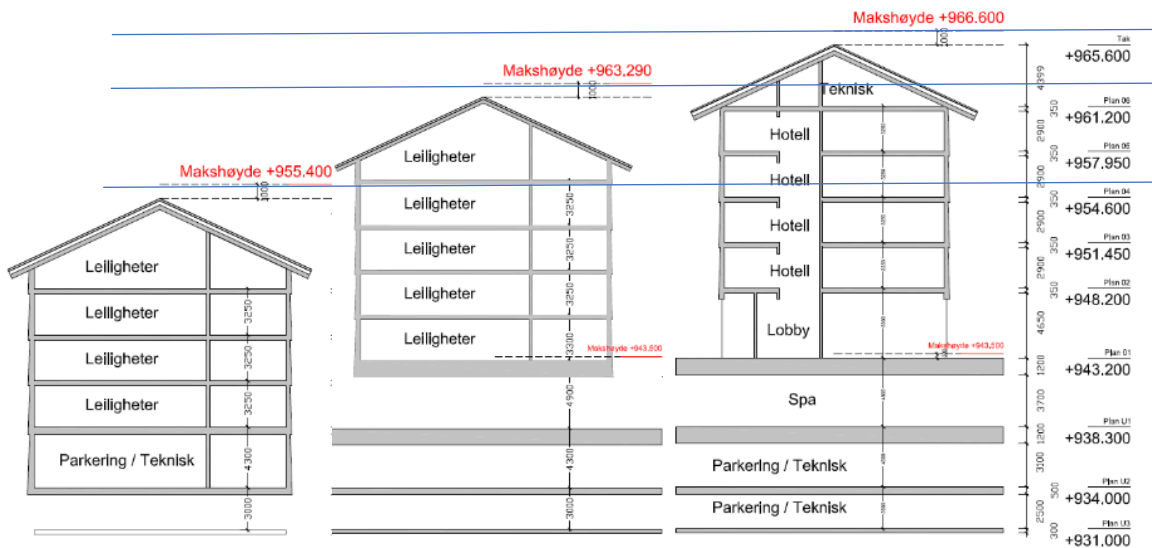
5.4.2 Høyder

For å skape variasjon, er det et mål at bebyggelsen har ulike høyder, og trappes i forhold til omkringliggende terreng. Skissert bebyggelse varierer mellom 2 og 5 etasjer.

Basen har også to nivåer, noe som ytterligere er med på å skape variasjon.

Det foreslås tre tillatte maksimale kotehøyder, hhv C+956, C+963.5 og C+967. Det er videre angitt en prosentvis fordeling av hvor stor del av bygningsmassen som skal ligge innenfor disse høydene. Den prosentvise fordelingen er kun ment å utgjøre maksimal byggehøyde, og er ikke til hinder for at det bygges lavere enn angitt. Dette innebærer at det f.eks. kan bygges 40 % med mønehøyde C+963,5, forutsatt at det bare bygges 15 % med mønehøyde C+967.

Se reguleringsbestemmelsenes 1.3.1 c)



Snitt av bebyggelse innenfor de ulike høydene



Oppriss Øst



Oppriss Sør

Oppriss som viser varierte byggehøyder og nedtrapping av bebyggelse mot sør

5.4.3 Utnyttelse

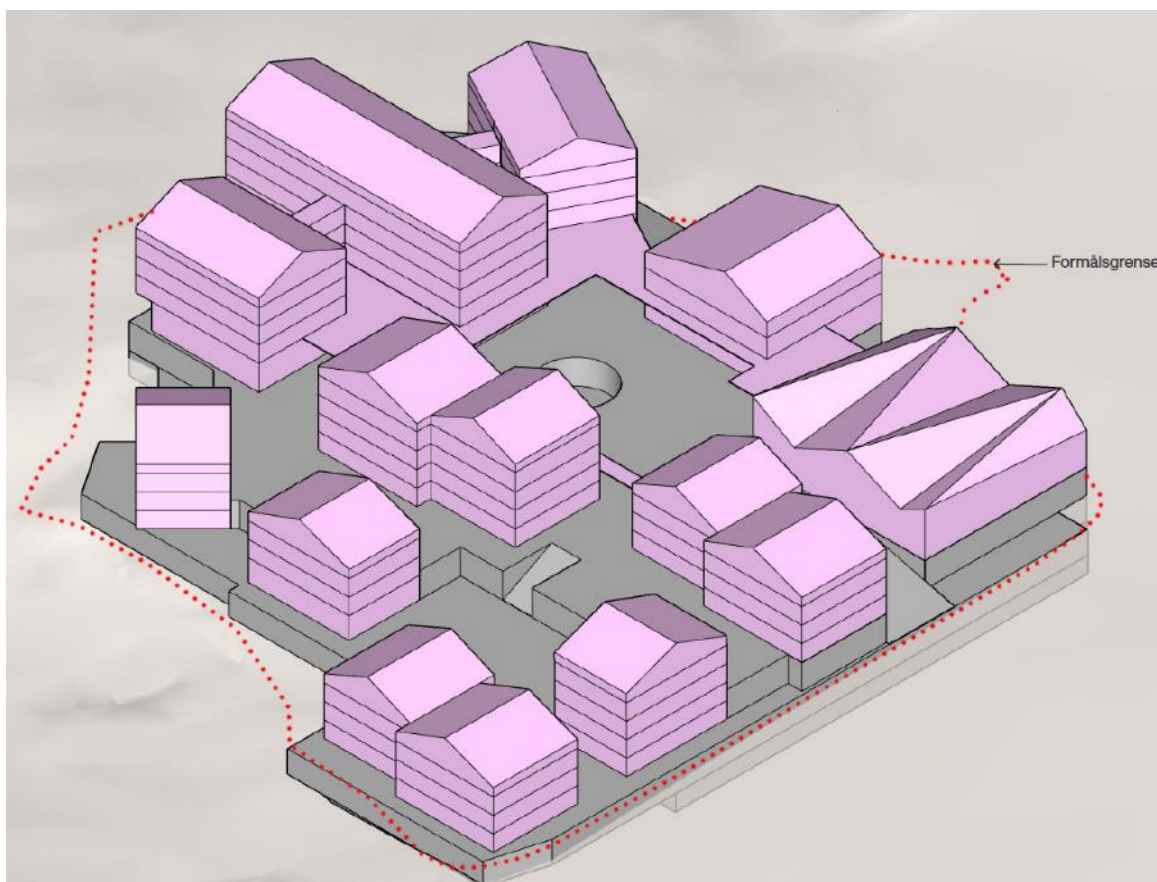
Bestemmelse for grad av utnyttning er basert på bebygd areal (BYA). %-BYA anses å være mest riktig da det angir forholdet mellom volum og tomtens størrelse, og forholdet mellom bebygd og ubebygd areal.

Det er 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 reguleringsbestemmelsene 1.3.1 b)



Illustrasjon som viser grad av utnyttning i to nivåer; grått volum er under torgnivå og lilla volumer er over torgnivå (C+943,5). Formålsgrensen (BAA) er markert med stiptet linje. Bebyggelse under terreng vises som transparent volum.

5.5 Adkomst, vei og trafikkavvikling

Gjennom konsekvensutredningen av adkomstløsninger i kap. 7.2 er det anbefalt å legge til grunn Lunnstadmyrvegen som atkomstvei. Dette medfører at trafikken inn til planområdet i all hovedsak kommer fra sør.

Dagens Lunnstadmyrvegen går tvers gjennom planområdet, med bebyggelse på vestsiden og parkeringsplass på østsiden av veien. Et avgjørende grep for knutepunktutviklingen er å få flyttet Lunnstadmyrvegen til ytre del av planområdet for å kunne optimalisere arealbruken, samle bebyggelsen, flytte parkering under bakken og legge til rette for et godt og trafiksikkert knutepunkt. Dette grepet vil kreve justering av eiendomsforhold mellom Gaiastova AS og Hafjelltoppen Velforening.

Kjøreadkomst til planområdet, ny veitrase og trafikkavvikling er illustrert som følger:



Felles adkomstsone i sør (KV2)

Det planlegges én felles avkjørsel fra Lunnstadmyrvegen inn til ankomstsone for Hafjell950 i sør (KV2). Denne ankomstsonen vil håndtere besøkende, ansatte, taxi og varelevering for hotellet. Kjøreadkomst til naboeiendommen Sameiet Gaiastova leiligheter er ivaretatt gjennom KV2. Innenfor formålet vil trafikken skilles i hvert sitt løp slik at kryssende trafikk unngås i størst mulig grad.

Dette grepet innebærer at trafikk avvikles i sør, som medfører at biltrafikk videre forbi planområdet begrenses og vil gi trygge forbindelser for myke trafikanter mellom knutepunktet og friluftsområdene i øst og i nord.

Bilfritt anlegg og gangsoner (hvit markering)

Anlegget og torget skal i all hovedsak holdes bilfritt for å gi en god flyt og trygge ganglinjer gjennom anlegget. Torget vil samtidig dimensjoneres og utformes slik at tilkomst med kjøretøy er mulig. Dette vil først og fremst være aktuelt for utrykningskjøretøyer eller ved særegne tilfeller. Det etableres fortau langs

veien innenfor planområdet med gangfelt i sør. Videre redegjørelse for tilknytning til nærområdet og eksisterende friluftsliv redegjøres for i kapittel 8.4 Nærmiljø og friluftsliv.

Personbil / taxi (rød markering)

Ved ankomst til Hafjell950 vil kjørende ledes direkte inn i parkeringskjeller (U2) sør i planområdet (se rød markering på illustrasjon). Parkeringskjeller vil også fungere som drop-off sone og oppstillingsplass for taxi / shuttle. Se neste kapittel for nærmere beskrivelse av parkeringskjeller.

Varelevering (blå markering)

Varelevering for hotell med tilhørende anlegg er lokalisert i sør, skjermet fra ferdsel og friluftsliv. Vareleveringen har direkte tilknytning til plan U2 og innvendig mottaksarealer. Kjørearealet i sør (KV2) er dimensjonert for sporingskurver for lastebiler (12 m) og brannbil. Varelevering for forretninger (dagligvare og sport) håndteres i eget areal nord i planområdet med direkte inngang til forretninger.

Buss / shuttle (grønn markering)

Det skal etableres kantstopp for buss i sør, i tilknytning til fortau. Dette er ment til både rutebusser og shuttlebusser. Det er tilrettelagt for at buss har mulighet til å snu og kjøre sørover på Lunnstadmyrvegen.

5.6 Parkering

Et viktig premiss i prosjektet har vært å skape et godt og trafiksikkert ankomstareal med høy kvalitet. Biladkomsten til Hafjell950 vil være fra sør og direkte inn i plan U2 hvor det etableres en hovedadkomst i form av en innvendig gate/allé. Denne gaten har kjøresone og fortau, og er adskilt fra resterende parkeringsarealer med vegger i høy arkitektonisk utførelse. Denne gaten fører videre inn til en sirkulært utformet foaje, som fungerer som drop-off-sone ved ankomst. I foajeen vil det også være oppstillingsplass for taxi og shuttlebiler. Foajeen er direkte tilknyttet et innvendig ankomstområde for hotellet og aktivitetstilbudene.

Parkeringsarealene ligger adskilt fra drop off sone. Parkeringskjeller er planlagt over 2 nivå, i plan U2 og U3, og vil romme rundt 350-400 p-plasser. I disse arealene vil det være godt tilrettelagt gangsoner til vertikale forbindelser opp til overliggende plan, samt egne trapper/heiser direkte til leilighetsbyggene. Parkeringsbehov redegjøres for i kapittel 8.7., og det er satt krav om minimum antall p-plasser for bestemte funksjoner



Inspirasjonsbilder fra tilsvarende løsning fra The Alpina hotel i Gstaad

5.7 Uteområder

Uteområder er viktig del av helårsopplevelsen. Det skal tilrettelegges for innbydende og sosiale møteplasser, samt aktiviteter og opplevelser utendørs. Et viktig premiss er at utearealene skal fungere like godt sommer som vinter, samt gi god flyt mellom inne og ute. Det skal også tilrettelegges for at deler av uteområdene kan fungere som en arena for større arrangementer utendørs. Det søkes å finne gode løsninger for ski/snowboard/sykkel-oppbevaring ved alle innganger.

Hotelltorget er plassert sentralt foran hotellets hovedinngang. Dette vil i all hovedsak være et bilfritt areal, da all adkomst vil skje gjennom innkjøring i U2. Det planlegges uteservering ifm. restaurant/bakeri, samt øvrig møblering som tilrettelegger for opphold på torget. Overdekket pergola langs omkringliggende bygg sikrer snøfri ferdsel mellom husene vinterstid.

Gårdstunet på nedre plan ligger skjermet fra hotelltorget og er mer tilrettelagt for lek og aktivitet. Det planlegges etablering av lekeplass med tilhørende møblement og større innslag av grøntarealer og beplantning.

Terrassene som ligger mot bakken i plan 1 og U1 er tilrettelagt for enkel adkomst både fra hotellet og fra alpinbakken /langrennsløypene med ski-in / ski-ut. Terrassene vil ha uteservering i tilknytning til restaurantene. Dette utearealet er en viktig del for å ivareta dagens Gaiastova varemerke. Terrassene ligger over to plan slik at deler kan stenges ved lavsesong.

Øvrige utearealer rundt byggene skal ha stor utstrekning av grøntarealer, og skal i størst mulig grad være åpne for alle. Utearealene skal harmonere med stedegen natur, vegetasjon og byggeskikk.



Illustrasjoner av hotelltorget sommertid (t.v.) og terrassene mot skibakken (t.h)

5.8 Andre aktuelle tema

Andre aktuelle tema for planforslaget, eksempelvis næringsarealer, fritidsformål, veiforhold, miljø og bærekraft, teknisk infrastruktur, friluftsliv, m.m. redegjøres for og behandles i kapittel 7.

Konsekvensutredning og kapittel 8. Tema som skal utdypes. Det er derfor valgt å holde disse temaene utenfor kapittel 5. *Planforslaget* for å unngå overlappende innhold og gjentakelser.

6. METODE OG PROSESS

I planprogrammet er det angitt hvilke tema som skal konsekvensutredes og hvilke tema som skal utdypes i planbeskrivelsen. Både KU-tema og utdypingstema vurderes å være beslutningsrelevante i forhold til å avgjøre om planområdet er egnet for tiltaket.

For alle KU-tema er det utarbeidet rapporter med konsekvensvurdering som danner grunnlaget for ny kunnskap og fastsetting av konsekvens i KU-delen i planbeskrivelsen. For noen av utdypingstemaene er det også utarbeidet rapporter/ notater, men generelt baserer utdypingstemaene seg på kjent kunnskap. Ut fra dagens situasjon (0-alternativet) skal det gjøres en skjønnsmessig vurdering av konsekvenser etter skala vist under. Skalaen er utvidet/ mer finmasket ift. skala angitt i planprogrammet for bedre tilpasning til utførte fagrapporter.

Svært stor positiv konsekvens (+ + + +)
Stor positiv konsekvens (+ + +)
Noe positiv konsekvens (+ +)
Liten positiv konsekvens (+)
Ubetydelig konsekvens
Liten negativ konsekvens (-)
Noe negativ konsekvens (- -)
Stor negativ konsekvens (- - -)
Svært stor negativ konsekvens (- - - -)

0-alternativet - sammenligningsalternativet

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

I kapittel 7 presenteres KU-temaene, mens tema som skal utdypes i planforslaget er presentert i kapittel 8. Oppsettet for temaene som skal utdypes er tilsvarende som for konsekvensutrednings-tema. Både KU-tema og utdypingstema oppsummeres samlet i tabell i kapittel 10.

I planprogrammet ble det definert 4 tema med krav til konsekvensutredning og 13 tema for utdyping. Innenfor «Naturmangfold og naturverdier» er det vurdert som hensiktsmessig å dele disse inn i deltemaer for å gi en presis utredning av tema. Rekkefølgen på temaene er også sortert etter beslektede tema for å gi best mulig flyt i dokumentet.

6.1 Tema som skal konsekvensutredes

- Landskapsbilde og terrenginngrep
- Trafikkforhold og adkomst
- Naturmangfold og naturverdier
 - Naturmangfold, planområde
 - Naturmangfold, tilførselsvei
 - Myr og klimagassutslipp
 - Myr og vannstrømming
- Overvannshåndtering

6.2 Tema som skal utdypes

- 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
- Naturoressurser/ landbruk
- Massehåndtering
- Mineralske ressurser
- Kulturminner og kulturmiljø

7. KONSEKVENsutREDNING

Kapittelet presenterer de temaene der det er krav om formell utredning etter KU-forskriften. Det er utarbeidet egne fagrapporter for alle KU-tema.

7.1 Landskapsbilde og terrenginngrep

Planprogrammet

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.

Dagens situasjon (0-alternativet)

Planområdet består i dag av bebyggelse, parkeringsplass og vei. Parkeringsplass ligger øst på planområdet, og bebyggelse mot vest, og Lunnstadmyrvegen skiller de to områdene. Bebyggelsen består av Gaiastova, et næringsbygg og tre leilighetskomplekser.

Typologien i området er relativt likt omkringliggende bebyggelse, som kjennetegnes av bygg i ulike størrelser, ofte plassert relativt tett, som i en typisk fjellandsby. Bebyggelsen i nærområdet består av lav fritidsbebyggelse på én til to etasjer, men det er også noen leilighetsbygg på inntil tre etasjer. I planområdet er leilighetskompleksene i sør oppført i tre etasjer, mens Gaiastova i vest er på én til to etasjer og det midterste bygget er tre etasjer. Bygningene danner en slags tunform, med noen interne gangveier mellom byggene. Bygningene på prosjektområdet og omkringliggende områder kjennetegnes av mørke, naturfarger og vegeterte tak, som gjør at de sklir godt inn i landskapets form og uttrykk.



Planområdet med Gaiastova og leilighetsbygg vest for Lunnstadmyrvegen, og parkeringsplass i øst

Konsekvensvurdering

Dronninga Landskap har utarbeidet en *Konsekvensutredning av landskapsbilde og terrenginngrep*. Hovedpunkter er tatt inn i dette kapittelet, men for utfyllende versjon henvises det til vedlagte rapport.

Fastsetting av landskapskarakter:

Innledende i rapport for landskap og terrenginngrep er planområdets landskapsverdi fastsatt til liten - middels verdi.

Dette begrunnes med følgende: «Landskapsbildet preges av å være et åpent landskapsrom med rolige terrengformer som heller mot vest. Området er lesbart og oversiktlig, men uten utpregede markante landskapselementer. Området er utbygd med bebyggelse, parkering og vei. Planområdets verdi er knyttet til sammenhengen med landskapet i influensområdet, og at det er et knutepunkt for aktivitet i området.»

Beskrivelse av tiltaket:

Den nye bebyggelsen skal trappes og følge det naturlige terrengfallet i landskapet mot vest. Bebyggelsen skal opparbeides i ulike høyder, hvorav de høyeste byggene er på fem etasjer og de laveste er på to etasjer. Bebyggelsen foreslås oppdelt i mindre enheter og ulike størrelser.

Terrasseringen av terrenget er slik at den i nedre del av basen synes som to etasjer, og i den øvre delen som én etasje. Innkjøring til p-kjeller blir ved tomtas laveste punkt i sør. Lunnstadmyrvegen legges om, rundt den nye bebyggelsen i øst.

Nærvirkning, bebyggelse:

Terrenget i prosjektområdet vil justeres i forhold til dagens situasjon. Tiltaket vil ikke påvirke terrenget rundt planområdet betydelig, ettersom byggene skal terrasseres slik at de følger eksisterende terreng. Terrenget vil ikke endres utover tiltakets yttergrenser, som vist på snittene under.

Byggene varierer i høyde, men de fleste er mellom fire og fem etasjer og byggehøyde/skala på tiltaket kan virke stort/ høyt i forhold til dagens bebyggelse.

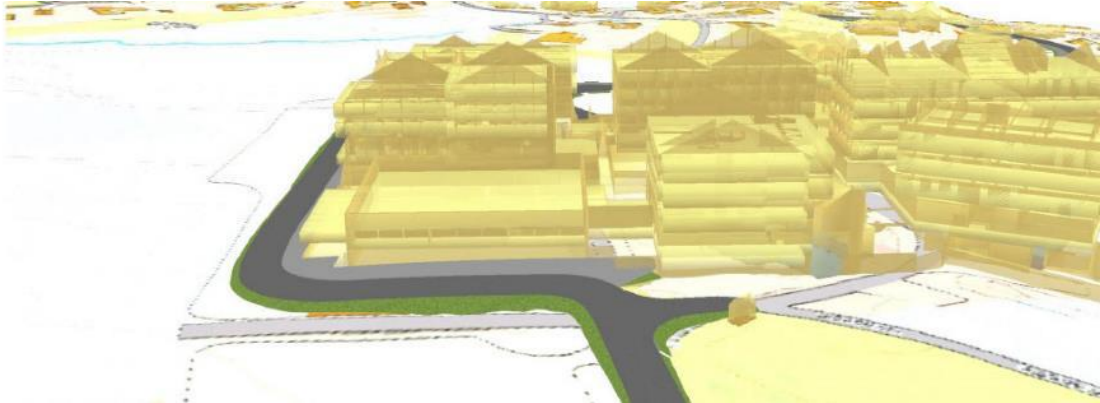
Etablering av p-kjeller under bakken vil gi nytt terreng i gårdsrommet som ligger noe høyere enn dagens terreng. Eksisterende høydeforskjell i denne delen av området vil ikke videreføres, men tas opp i en mur i nedre del av tiltaket.



Illustrasjon 14: Dagens parkeringsplass erstattes av bebyggelse. Lunnstadmyrvegen legges rundt det nye tiltaket før den møter eksisterende vei i nordøst. Vegen vil da tilgrense Lunnstadmyra i øst. Ettersom vegen legges litt høyere enn eksisterende terreng, vil det bli behov for fyllinger mot tilgrensende terreng.

Nærvirkning, vei:

Ny vei blir bredere enn eksisterende vei. Det skal etableres gangvei/ fortau langs veien. Veien vil bli tydeligere og skille seg ut i landskapet ved at den blir bredere og at den legges litt høyere enn eksisterende terreng. I sør ligger vei på samme kote som dagens terreng.



3D fra Structor som viser tiltaket sett fra nord. Omlagt vei er markert med grå farge og fyllinger i grønn farge.



eksisterende situasjon sett fra sør-vest 05e



Planområdet sett fra Lunnstadmyrvegen i sør-vest.



Her visning

Fjernvirkning:

Tiltaket medfører en endret silhuett i landskapsrommet, ettersom den nye bygningsmassen er relativt høy i forhold til eksisterende bebyggelse. Hvor synlig tiltaket vil bli, vil variere ut ifra ståsted i landskapet. Tiltaket vil påvirke utsikten til nærliggende bebyggelse i varierende grad. Solanalyser utført av arkitekt viser at solforholdene for eksisterende bebyggelse utenfor planområdet ikke vil bli påvirket.



Eksisterende situasjon sett fra nordøst 01c



referansing

Visualiseringer viser dagens situasjon og fremtidig situasjon sett mot sør, sett fra en høyde. Tiltaket vil på denne avstanden anses som lite forstyrrende for landskapsbildet.



Influensområdet uten og med tiltak. Tiltaket skiller seg ut ift. størrelse på omkringliggende bebyggelse. Omkringliggende bebyggelse har varierende retninger, størrelser og mønneretninger. Dette gjenspeiles i tiltaket.

Samlet vurdering før avbøtende tiltak

Tiltaket er plassert i et område som i stor grad er utbygd fra før, men vil ha synlighet fra uberørte naturområder. I nærvirkning vil ny bebyggelse erstatte eksisterende bebyggelse og parkeringsplass, men vil ha et betydelig større volum enn eksisterende situasjon og omkringliggende bebyggelse.

Sett i det store landskapsrommet vil også tiltaket skille seg ut i silhuetten i landskapet grunnet økt byggehøyde. Planområdet skal være et viktig knutepunkt i området, og av den grunn kan det være positivt at bebyggelsen skiller seg mer ut i landskapet enn i dag.

*Uten avbøtende tiltak vurderes planlagt utbygging totalt å gi **liten negativ konsekvens (-)** for landskapsbilde og terrenginngrep.*

Avbøtende tiltak

Forslag til avbøtende tiltak fra rapport - stikkord:

- Terreng bør så langt det er mulig tilbakeføres eller tilpasses omkringliggende landskap.
- Revegetering med lokal, stedegen vegetasjon, både rundt og mellom byggene.
- Arkitektonisk utforming tilpasset eksisterende arkitektur i området, med nedtonede farger og naturmaterialer
- Bebyggelsen bør bestå av oppdelte volum med varierte byggehøyder, og bør trappes ned i samsvar med omkringliggende terreng, slik at det passer bedre inn i landskapet.
- Takflater bør ha vegetasjon.
- Mengden harde dekker i tiltaket bør reduseres. Den nye veien bør bestå av stabilisert grus. Flater og dekker mellom byggene bør i så stor grad som mulig beplantes med stedegen vegetasjon.
- Muren/basen i bunn av bebyggelsen bør nedtones og kan med fordel brytes opp, både vertikalt og horisontalt. Det bør også beplantes på mur/inntil muren.
- Den nye plasseringen av Lunnstadmyrvegen bør tilpasses eksisterende terreng så godt som mulig.

Henvisning til reguleringsbestemmelser:

Det er i reguleringsbestemmelsene fastsatt bestemmelser som sikrer at de foreslåtte avbøtende tiltak iverksettes:

- 1.1 a) Terrengbehandling
- 1.1 c) Utendørs belysning, luftstrek og antenner
- 1.3.1 b) Utnyttelsesgrad
- 1.3.1 c) Byggehøyder og krav om trapping av bebyggelse
- 1.3.1 d) Tak
- 1.3.1 e) Estetikk, materialbruk og fasader
- 1.3.2 f) Uteopphold og lekeplass

Forslagsstillers kommentar til foreslåtte avbøtende tiltak:

Det foreslåtte avbøtende tiltaket i rapporten som omhandler at takflater bør ha vegetasjon har vært vurdert i reguleringsarbeidet. Etter dialog med rådgiver for brann, samt Lillehammer Region Brannvesen viser det seg at vegeterte tak på bygg i denne størrelsen ikke er forenelig med krav til brannteknisk forskrift. Forslagsstiller foreslår følgende avbøtende tiltak for å imøtekomme innspill fra LARK:

- Det tillates takteking av tre, skifer, torv eller annet materiale med mørke, matte overflater. Det skal vurderes bruk av torv hvor dette er teknisk og brannmessig forsvarlig.
- Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – eksempelvis naturstein, skifer, treverk, torv og mørke farger.

Konklusjon

En viktig del av knutepunktstrategien til Øyer Kommune er å tillate effektiv arealbruk og fortetting innenfor et avgrenset område. Tiltaket har overholdt dette prinsippet, samtidig som det har vært ønskelig å kun bygge ut på allerede bebygde arealer for å unngå ytterlig utbygging av naturområder. Det vurderes at dagens eksisterende byggehøyder ikke gir rom for å kunne videreutvikle Gaia til et attraktivt og fungerende knutepunkt med de funksjoner det krever.

Totalt sett vil tiltaket, justert etter de avbøtende tiltakene, bestå av en mer konsentrert bygningsmasse på et sted det allerede er utbygget infrastruktur og bebyggelse.

Planlagt utbygging forutsatt avbøtende tiltak, med unntak av vegeterte takflater, vurderes til å gi **liten negativ konsekvens (-)** for landskapsbilde og terrenginngrep.

Henvisning til vedlegg

- *Konsekvensutredning av landskapsbilde og terrenginngrep, (Dronninga Landskap, datert 13.01.2023)*

7.2 Trafikkforhold og adkomst

Planprogrammet

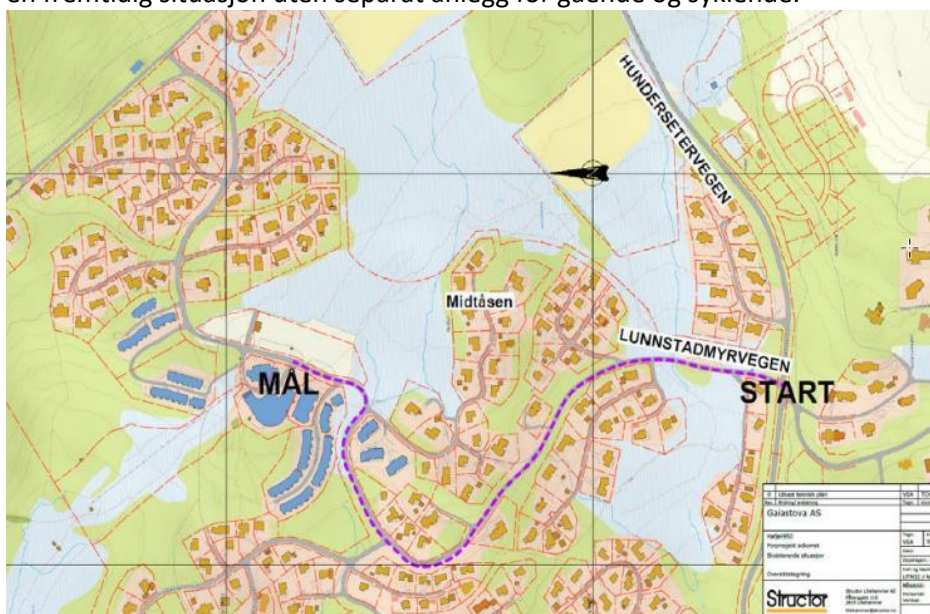
Gjennom planarbeidet vil det bli utarbeidet en trafikkanalyse, og det vil bli vurdert forskjellige adkomstløsninger til Hafjell950, inkludert utbedring av Lunnstadmyrvegen. Trafikksikre løsninger internt og til planområdet skal sikres og redegjøres for.

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.

Dagens situasjon (0-alternativet)

Eksisterende Lunnstadmyrvegen er hovedadkomst til planområdet fra Hundersetervegen. Veien har grusdekke og relativt krapp kurvatur både i horisontal- og vertikalplanet. Vei har varierende bredde mellom 4,5 - 6 meter. Det er identifisert tre områder med siktproblemer pga. høybrekk. Veien blir benyttet av en sammensatt trafikkantgruppe (biler, busser, varetransport, turgåere og syklist). Lunnstadmyrvegen fremstår som en hyttevei med privatrettslig skiltet hastighet 30 km/t.

Lunnstadmyrvegen vurderes å være akseptabel som kjøreveg i nåværende situasjon, men trafikk situasjon for gående og syklende oppleves utrygg ved dagens situasjon, og det vurderes å ikke være tilfredsstillende i en fremtidig situasjon uten separat anlegg for gående og syklende.



Dagens situasjon med Lunnstadmyrvegen som hovedadkomst til planområdet

Konsekvensvurdering

I forbindelse med planarbeidet har Structor Lillehammer utarbeidet en konsekvensvurdering for å vurdere alternativer for veiadkomst. Alternativer for fremføring av vei og konklusjon/ oppsummering fra konsekvensvurderingen er beskrevet oppsummerende i dette kapittelet. For øvrig henvises til vedlagte konsekvensvurdering *Vurdering av alternativer for adkomst* for mer detaljert informasjon om de enkelte alternativene.

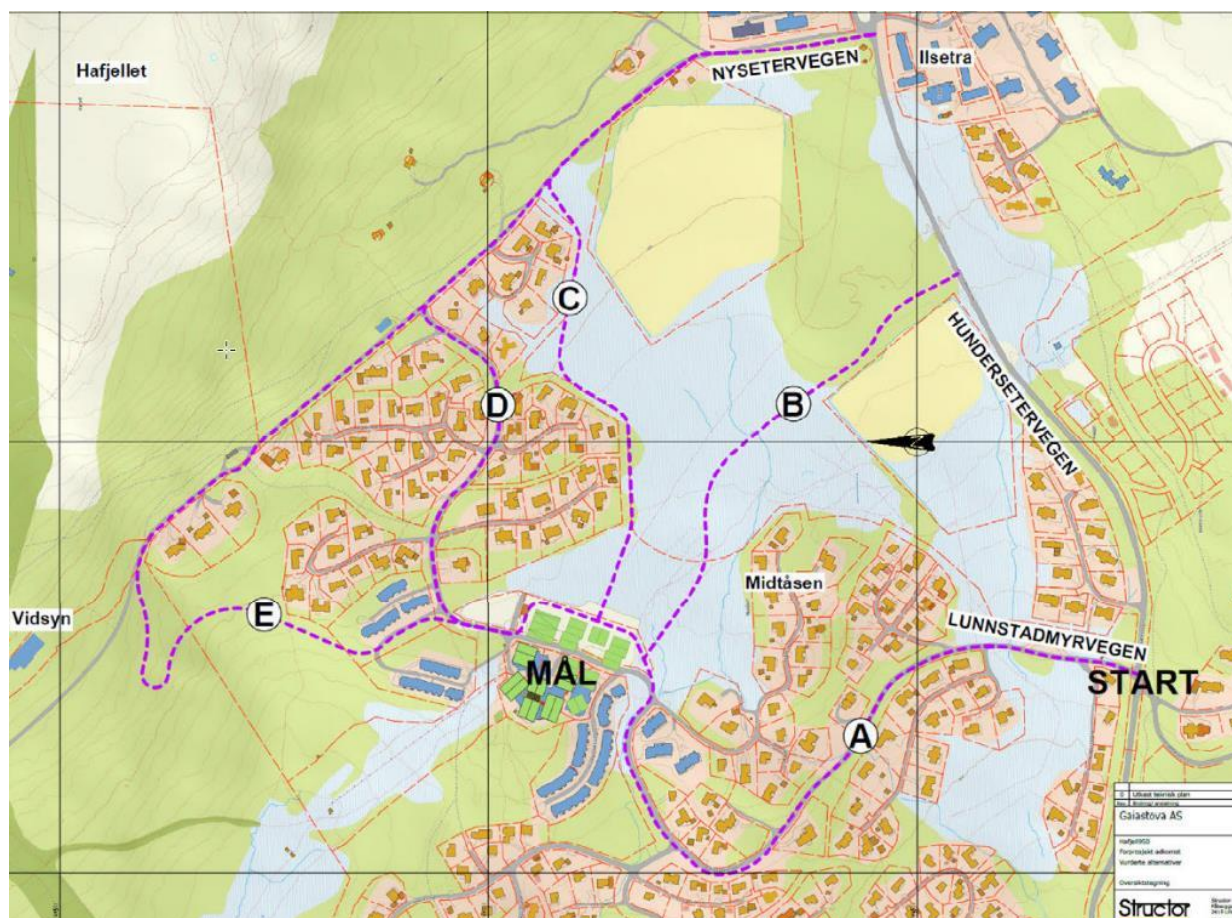
Trafikkberegning:

Det er naturlig at trafikbelastning i områder med fritidsbebyggelse har store sesongmessige variasjoner. Beregninger i trafikkanalysen er derfor utført med utgangspunkt i antall kjøretøy per døgn i høysesong, i motsetning til begrepet årsdøgntrafikk (ÅDT), som uttrykker et vektet gjennomsnitt gjennom året. Dette utgangspunktet vektlegger da trafikksikkerheten mer enn andre dimensjoneringskriterier, og vil ivareta trafikksikkerhetsaspektet også i høysesong. Overordnede trafikkanalysen tilsier at eksisterende trafikk på Lunnstadmyrvegen er estimert til 1315 kjøreturer pr dag i høysesong. Fremtidig tiltaket vil medføre en estimert økt trafikbelastning med 670 kjøreturer pr dag i høysesong, som tilsvarer ca. 50% økning, basert på forutsetninger gitt i tidligfase, før eventuelle avbøtende tiltak. Reell trafikkøkning antas å kunne bli mindre gjennom tilrettelegging for kollektive transportformer og redusert bilbruk fra nærområdet gjennom bedre tilrettelegging for bruk av gang- og sykkel.

Veiadkomst:

Ut fra ovennevnte vurdering av trafikkmengder og områdets karakter er det lagt til grunn at hovedadkomst til Hafjell950 bør ha kjøreveg med tilstrekkelig fremkommelighet for store kjøretøy, men samtidig en bredde og kurvatur som understreker ønsket fartsnivå. Videre vurderes det at trafikkgrunlaget i fremtidig situasjon er av en slik karakter at det bør etableres separat anlegg for gående og syklende langs hovedadkomsten fra avkjørsel Hundersetervegen.

Det er foretatt en overordnet vurdering av 5 alternative veiføringer som kan være teknisk og funksjonelt mulig som adkomst til planområdet. Det er forutsatt fremføring av parallell gang-/ sykkelveg for alle alternativer.



Oversiktstegning med aktuelle alternativer for adkomst

I tillegg er det foretatt en vurdering som omhandler kjøreavstander mv.:

Alt.	Prinsipp / trasé	Lengde tiltak	Kjøreavstand fra start til mål	Direkte berørte fritidsboliger*
A	Langs eksisterende veg (Lunnstadmyrvegen vest)	900 m	-	47
B	Over Lunnstadmyra	600 m	1130 m	4
C	Nysetervegen - Lunnstadmyra	1000 m	1830 m	23
D	Nysetervegen – Lunnstadmyrvegen nord	1150 m	1980 m	33
E	Nysetervegen nord	1730 m	2560 m	34

*Direkte berørte fritidseiendommer defineres antall bygninger 25 meter eller nærmere målt fra alternativets senterlinje.

Lunnstadmyrvegen har flest berørte, men har også størst brukspotensiale for ny gang- og sykkelveg og mulig redusert bilbruk innenfor nærområdet ved at ny gang- og sykkelvei benyttes istedenfor bil. I følgende avsnitt beskrives alternativer hvor formelle konsekvensutredningstema etter KU-forskriften er angitt punktvis.

Alternativ A – Utbedring av eksisterende veg (Lunnstadmyrvegen)

Utbedring av eksisterende veiadkomst Lunnstadmyrvegen fra sør, inkludert etablering av gang- og sykkelveg.

- Friluftsliv: Ingen endring ift. dagens situasjon.
- Landskap: Begrensede landskapsinngrep
- Jordressurser: Ingen berøring av dyrket mark.
- Transportbehov: Kortest vei til destinasjon, 0 m lengre enn eksisterende adkomstvei
- Vannmiljø/ myr: Ingen endring ift. dagens situasjon (mindre utvidelse der dagens vei krysser myr)
- Flom: Veiens søndre del krysser flomsoner
- Direkte berørte fritidseiendommer: 47

Alternativ B – Over Lunnstadmyra

Etablering av ny veitrasé over myr frem til planområdet, inkludert gang- og sykkelveg.

- Friluftsliv: Barriere for friluftsliv/ overordnet sti/ løypesystem.
- Landskap: Inngrep i urørt og eksponert landskapsrom
- Jordressurser: Ingen berøring av dyrket mark, men begrenser ev. utvidelse av areal definert som dyrket i nærområdet.
- Transportbehov: Alternativ B gir 230 m lengre adkomst enn eksisterende adkomstvei
- Vannmiljø/ myr: Betydelig negativ påvirkning ift. Klimagassutslipp, ved utgraving av myr/torv, og drenering langs vei. Ved alternativ metode med etablering av vei over komprimert myr vil naturlige vannstrømmer og flomveier blokkeres.
- Flom: Tidligere utredninger har vist at alt. B over potensielt kan punktere innløpet til Bjørgebekken. Videre kan dette gi følger nedstrøms planområdet i en flomsituasjon.
- Direkte berørte fritidseiendommer: 4

Alternativ C – Nysetervegen over Lunnstadmyra

Adkomst fra Hundersetervegen og Nysetervegen, deretter etablering av ny veitrasé i myrkant, inkludert etablering av gang- og sykkelveg.

- Friluftsliv: Noe innvirkning på løypesystem ved Gaiastova. Forutsetter bruk av søndre del av Nysetervegen som i dag benyttes til langrennsløype vinterstid
- Landskap: Krever breddeutvidelse av Nysetervegen, som påvirker 9 fritidseiendommer. Inngrep i urørt og eksponert landskapsrom på Lunnstadmyra for deler av veien.
- Jordressurser: Ingen berøring av dyrket mark.
- Transportbehov: Alternativ C gir 930 m lengre adkomst enn eksisterende adkomstvei
- Vannmiljø/ myr: Trasé ligger i utkant av myr, noe mindre konsekvenser for myr og vannmiljø. ift. alt. B
- Flom: Berører ikke aktsomhetssoner for flom, men ligger i kant av myr.
- Direkte berørte fritidseiendommer: 23

Alternativ D – Nysetervegen – Utbedring av eksisterende Lunnstadmyrvegen i nord

Adkomst fra Hundersetervegen og Nysetervegen, deretter adkomst via eksisterende Lunnstadmyrvegen nordfra. Det vurderes å være mulig å legge en gang-/sykkelveg på nordsiden av Lunnstadmyrvegen.

- Friluftsliv: Forutsetter bruk av søndre del av Nysetervegen som i dag benyttes til langrennsløype vinterstid. Noe mer trafikk forbi slutt punkt for langrennstrasé over Lunnstadmyra.
- Landskap: Krever breddeutvidelse av Nysetervegen og nordre del av Lunnstadmyrvegen. For øvrig begrensede konsekvenser terreng- og landskap.
- Jordressurser: Ingen berøring av dyrket mark.
- Transportbehov: Alt. D gir en 1080m lengre adkomst enn eksisterende adkomstvei.
- Vannmiljø/ myr: Ingen endring ift. dagens situasjon.
- Flom: Berører ikke aktsomhetsone for flom
- Direkte berørte fritidseiendommer: 33

Alternativ E – Nysetervegen nord

Adkomst fra Hundersetervegen og Nysetervegen opp mot Vidsyn-området, deretter etablering av ny vei og gang- / sykkelvei i terreng fra nordlig del av Nysetervegen og ned til Gaiastova.

- Friluftsliv: Forutsetter bruk av søndre del av Nysetervegen som i dag benyttes til langrennsløype vinterstid. Kan medføre ombygging av etablert skikryssing/ kulvert. Krysser eksisterende sti. Begrenser fri ferdsel i terreng nord for Gaiastova
- Landskap: Det mest omfattende alternativet ift. landskap. Store inngrep i urørt mark og vil fremstå eksponert pga. store fyllinger/skjæringer.
- Jordressurser: Ingen berøring av dyrket mark.
- Transportbehov: Det lengste alternativet, 1660 m lengre adkomst enn eksisterende adkomstvei
- Vannmiljø/ myr: Berører ikke myr.
- Flom: Berører ikke aktsomhetsone for flom.
- Direkte berørte fritidseiendommer: 34

Berøring av høydebasseng ved Nysetervegen kan medføre omlegging av teknisk infrastruktur. Potensiell fremtidig samdriftsfordel med ev. fremtidige næringsområder ift. forslag til ny KDP. Alternativ C, D og E vil sannsynligvis kreve store investeringer i omlegging av teknisk infrastruktur (VA og hovedvanntilførsel til Hafjells snøproduksjon blir berørt).

Oppsummering og anbefaling

Tallmessig sammenstilling av vurderte konsekvensutredningstema er vist i tabellen under. Minus-tegn angir grad av negativ konsekvens. 0 angir ubetydelig endring. På grunnlag av vurderingen er de ulike alternativene rangert fra 1-5, hvor 1 er vurdert som beste alternativ.

Tema	Alt. 0	Alt. A	Alt. B	Alt. C	Alt. D	Alt. E
Friluftsliv	0	+	---	--	-	---
Landskap	0	-	--	-/--	-	---
Jordressurser	0	0	-	0/-	0	0
Transportbehov	0	0	0/-	-	--	---
Vannmiljø	0	0	---	--	0	0
Flom og skred	0	0	--	-	0	0
Samlet vurdering	0 Ubetydelig	0 Ubetydelig	--/--- Noe / stor negativ	-- Noe negativ	- Liten negativ	-- Noe negativ
Rangering	-	1	5	3	2	4

Alle alternativer for veiadkomst (A-E) er definert å gi tilstrekkelig trafiksikkerhet som adkomst til planlagt situasjon gjennom utbedring av veistandard og opparbeiding av gang/ sykkelveg.

På bakgrunn av fastsatte KU-tema for adkomstalternativer, sammenstilt i tabell, vurderes det at hovedadkomst langs eksisterende Lunnstadmyrvegen (alternativ A) er det beste alternativet.

Samlet vurdering før avbøtende tiltak

Planlagt utbygging av Hafjell950 vil bidra til en trafikkøkning i planområdet, og uten avbøtende tiltak vil eksisterende adkomstvei bli ytterligere belastet. Dagens vei betegnes som tilstrekkelig med tanke på fremkommelighet for person- og varetransport, men trafikkmengden vil medføre utilfredsstillende trafiksikkerhet for myke trafikanter.

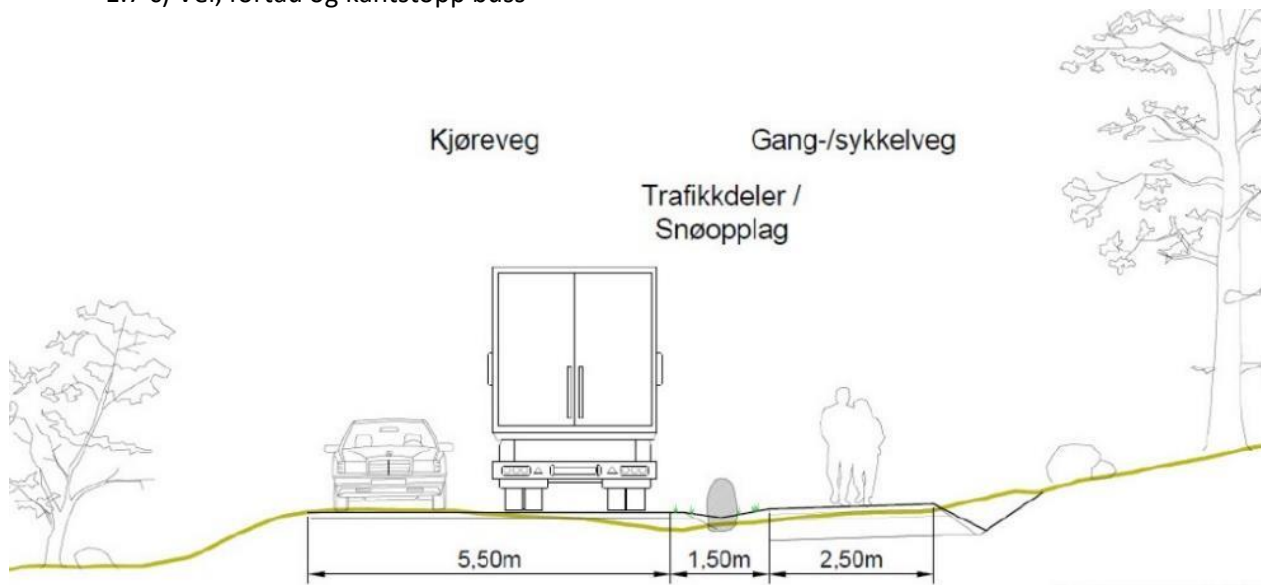
*Uten avbøtende tiltak vurderes planlagt utbygging totalt å gi **noe negativ konsekvens (--)** for trafikkforhold og veiadkomst pga. økt trafikk og redusert trafiksikkerhet*

Avbøtende tiltak

- Fremtidig adkomstvei må være dimensjonert for fremtidig trafiksituasjon.
- Fremtidig adkomst må inneholde et separat anlegg for gående og syklende for å oppnå tilfredsstillende trafiksikkerhet.

Henvisning til reguleringsbestemmelse:

- 1.4 a) Fortau
- 1.6 b) Veiadkomst til planområdet
- 1.7 c) Vei, fortau og kantstopp buss



Normalprofil for hovedadkomst

Konklusjon

En utbedring av Lunnstadmyrvegen (alt. A) som adkomstveg til planområdet vurderes som beste alternativ og vurderes totalt å gi **ubetydelig konsekvens** for temaet trafikkforhold og adkomst forutsatt at avbøtende tiltak gjennomføres som forutsatt.

Henvisning til vedlegg

- Temarapport alternativer for vegadkomst, (Structor, datert 26.01.2023)
- Temarapport *Trafikkanalyse* (Norconsult, datert 25.05.2022)

**Det gjøres oppmerksom på at Norconsults analyse ble utført i tidlig fase, og at forutsatt omfang parkeringsplasser (ca. 550) er noe høyere enn nåværende skisseprosjekt.*

7.3 Naturmangfold og naturverdier

Innenfor «Naturmangfold og naturverdier» det vurdert hensiktsmessig å dele dette temaet i en mer detaljert inndeling enn i planprogrammet for å kunne gi en god vurdering. Her følger 4 deltemaer:

7.3.1 Naturmangfold og arter på overflaten, innenfor planområdet

Planprogrammet

Eventuelle konsekvenser/påvirkning for naturmangfold skal belyses, inkludert ev. innvirkning på biologisk mangfold på myr.

Dagens situasjon (0-alternativet)

Planområdet er i dag i stor grad opparbeidet med bebyggelse, vei og parkeringsarealer, og har derfor lite eksisterende vegetasjon. Planområdets uteområde er i stor grad asfalterte og gruslagte flater med lite innslag av grøntareal. Planområdet berører ikke åpne myrarealer, men under eksisterende parkeringsplass er det noe myr/ torv.

Konsekvensvurdering

Miljøfaglig Utredning AS har kartlagt naturtyper i området og vurdert utbyggingen i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-10. Området ble befart i august 2022 med kartlegging av naturtyper etter Miljødirektoratets instruks (2022) og tilhørende artskartlegging. Myrens overflate iht. naturmangfold er vurdert i rapporten *Vurdering av myr – del av KU naturmiljø* fra Asplan Viak.

Det ble ikke registrert rødlistede eller fremmede arter i planområdet og ingen slike er heller registrert i artskart (artskart.artsdatabanken.no). Av interessante arter ble rikmyrartene jåblom, dvergjamne og myrklegg registrert på et mindre område rett øst for eksisterende parkeringsplass, utenfor planområdet. For øvrig er myrene i området fattige og har et begrenset arts mangfold.

Det er ikke utført egne registreringer av insekter. Potensialet for funn innenfor denne gruppen vurderes som dårlig, men bør tas i betraktning i et føre-var perspektiv.

Det ble registrert en naturtype etter Miljødirektoratets instruks (2022) en «Høyereliggende og nordlig nedbørsmyr». Naturtypen (Lunnstadmyra) ligger rett utenfor planområdet.

Ved utsjekking av kartbaser viser kart fra Innlands-GIS at området ved og rundt Gaiastova er vist med skravur for vernskog. Markert avgrensning av vernskogområde er grov og dekker også dagens opparbeidede byggeområde på Gaiastova. Tiltaket vil ikke berøre vernskog.

Vurdering myr under eksisterende p-plass

Under eksisterende parkeringsplass øst for Lunnstadmyrvegen, som i planforslaget skal omdisponeres til byggeområde, er det noe myrmasser. Biologisk verdi for myrareal under eksisterende parkeringsplass ble tapt ved etablering av parkeringsplass, og er ved dagens tilstand uten verdi for naturmangfold. Endringen ved å fjerne myr under p-plass er derfor **uten betydning** for naturmangfold på overflaten. Torvmassene verdi under parkeringsplass drøftes i kapittel 7.3.3.

Samlet vurdering før avbøtende tiltak

Tiltaket skal opparbeides på areal som i høy grad er opparbeidet i dag, og ift. dagens situasjon vurderes det at tiltaket får **ubetydelig konsekvens** for det biologiske mangfoldet på overflaten. Det vurderes med dette at prinsippene i naturmangfoldloven er ivarettatt.

Avbøtende tiltak

Det er i bestemmelsene satt krav om følgende avbøtende tiltak:

- Det skal opparbeides grøntarealer i tilknytning til uteoppholdsarealer og langs veg og gang- og sykkelveg / fortau.
- Ved etablering av ny vegetasjon etter endt utbygging må det brukes stedeegne arter.

Konklusjon

Planområdet er bebygd (bebyggelse / parkering / vei). Det er ikke registrert rødlistede arter i planområdet. Endringen ved å fjerne myr under p-plass er uten betydning for arter på overflaten. Myr øst for eksisterende p-plass vil ikke bli berørt av tiltaket. Tiltaket vil heller ikke berøre vernskog. Tiltaket vil bidra til en større andel grøntarealer og vegetasjon innenfor planområdet enn eksisterende situasjon.

Planlagt utbygging vurderes totalt å gi **ubetydelig konsekvens (0)** for det biologiske naturmangfold/naturverdier på overflaten, i form av større innslag av grøntarealer og vegetasjon innenfor planområdet

Henvisning til vedlegg

- *KU naturmangfold*, (Miljøfaglig Utredning, datert 15.03.2023)
- *Vurdering av myr – del av KU naturmiljø, Gaiastova Hafjell*, (Asplan Viak, datert 21.02.2023)

7.3.2 Naturmangfold, tilførselsvei Lunnstadmyrvegen (utenfor planområde)

Planprogrammet

Eventuelle konsekvenser/påvirkning for naturmangfold skal belyses. Utredningen skal svare på hvilke effekter tiltaket kan ha på (...) biologisk mangfold.

Dagens situasjon (0-alternativet)

Dagens tilførselsvei til planområdet er Lunnstadmyrvegen. Det er ikke registrert spesielle verdifulle naturtyper øst for Lunnstadmyrvegen. Vegen passerer myr ca. 150 nord for Hundersetervegen. Av arter her ble det registrert sølvvier, flaskestarr, stor myrfiol, myrhatt og slåttestarr. På fastmarka lengre nordover og helt fram til Gaiastova opptrer ordinær blåbærskog med gran, med innslag av bjørk og noe rogn. Feltsjiktet domineres av blåbærlyng. Det ble ikke registrert rødlistede eller fremmede arter i planområdet og ingen slike er heller registrert i artskart (artskart.artsdatabanken.no). Kartleggingen resulterte ikke i funn av verdifulle naturtyper.

Konsekvensvurdering

Basert på konklusjon i kapittel 7.2 Trafikkforhold og adkomst, anbefales Lunnstadmyrvegen (alt. A) med oppgradering som adkomstvei til planområdet. Utbedring vil skje langs eksisterende veitrasé.

Det er ikke påvist naturverdier etter Miljødirektoratets instruks (2022). Utvidelse av vegen vil medføre **ubetydelig miljøskade** for naturmangfoldet.

Avbøtende tiltak

Tilsåing av veiskråninger/ annet veiareal med stedege arter etter endt inngrep.

Konklusjon

Utbedring av vei er forutsatt langs eksisterende trasé. Det er ikke påvist naturverdier etter Miljødirektoratets instruks (2022). Utvidelse av vegen og etablering av gang- og sykkelvei vurderes å medføre **ubetydelig konsekvens** for naturmangfoldet.

Henvisning til vedlegg

- KU naturmangfold tilførselsvei, (Miljøfaglig Utredning, datert 22.09.2022)

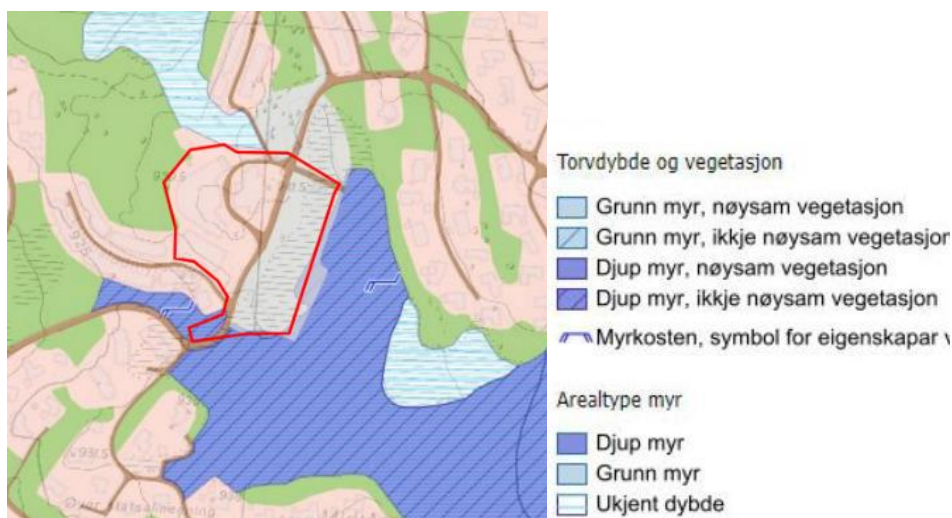
7.3.3 Myr og klimagassutslipp

Planprogrammet

(...) Effekten de planlagte tiltakene kan ha på myrområdet skal utredes. Utredningen skal svare på hvilke effekter tiltaket kan ha på klimagassutslipp (...)

Dagens situasjon (0-alternativet)

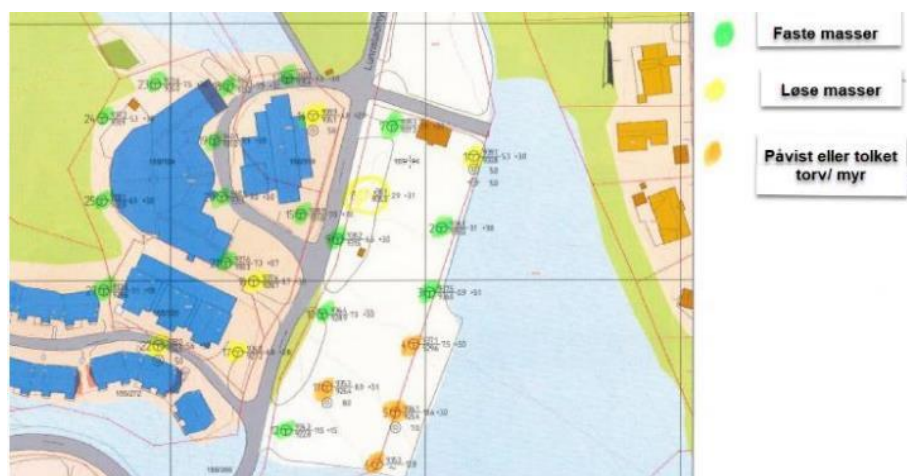
Tiltaket medfører at eksisterende parkeringsplass skal omdisponeres til byggeområde. Under eksisterende parkeringsplass er det påvist noe torv- og myrmasser. Myrens overflate er allerede tapt som naturmiljø på grunn av overliggende parkeringsareal, men torvmassene ligger bevart under gruset p-plass. Disse torvmassene vil ikke brytes ned slik de nå ligger uten tilgang til luft.



Kart som viser myr og myrtype (Kilde: nibio.no)

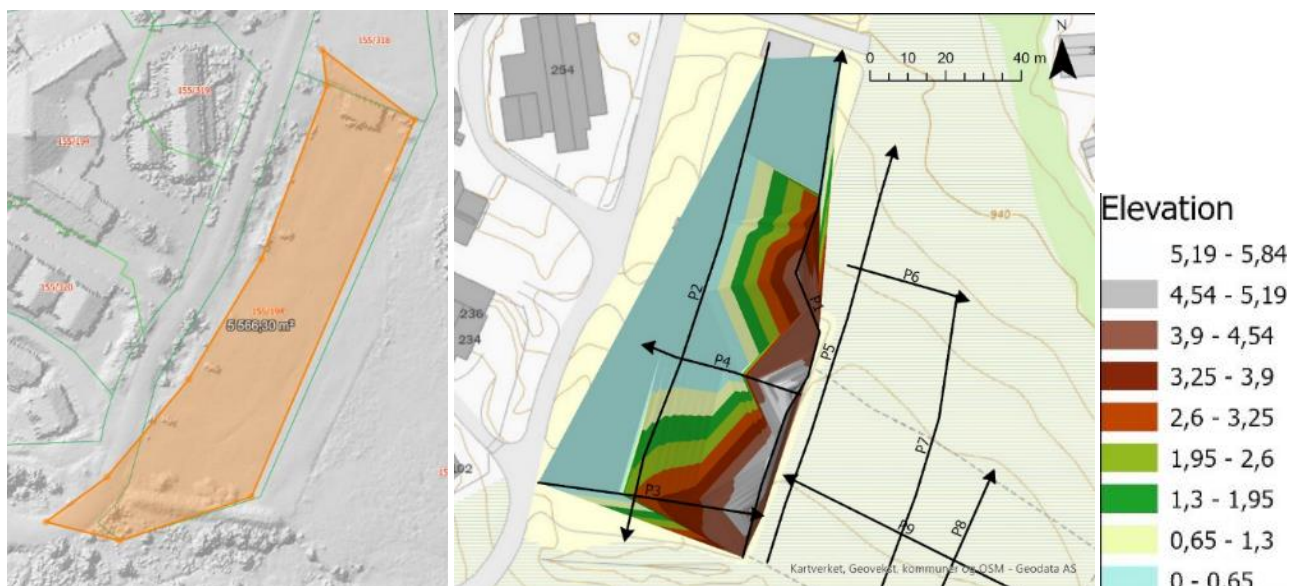
Konsekvensvurdering

Det ble boret for geotekniske undersøkelser i juni 2022 (Løvlien Georåd). Det ble også målt grunnvann i tre punkt. Det ble da påvist «faste» og «løse» masser på store deler av planområdet, med unntak av sørlige del av parkeringsplass. Her viste kartleggingen at disse arealene kunne inneholde torv / myr.



Tolkning av borer fra Løvlien Georåd

Det ble videre gjennomført kartlegging med georadar i januar 2023 for å finne mektighet av myren under eksisterende parkeringsplass, samt myra øst for planområdet.



Myrrealer som blir berørt av utbyggingen, og estimat på dybde til faste mineralmasser basert på georadardata, fra Asplan Viak 2023.

Tiltaket vil berøre antatte myrrealer på ca. 5500 m² (markert med oransje farge), som nå er fortrenget eller sammenpressede torvmasser under tilførte fyllmasser på eksisterende parkeringsareal. Kartleggingen med georadar viste at lokalt var mektigheten til myr liten. Kartleggingen gir et antatt samlet opprinnelig torv/myrvolum på 11 800 m³ innenfor tiltaksområdet.

Konsekvensen av utbygging vil bli tap av myrmasser under eksisterende parkeringsplass. Ved oppgraving vil torvmassene tas opp og potensielt brytes ned.

Ved bruk av Miljødirektoratets veileder er det beregnet et utslipp på 320,3 tonn CO₂-ekvivalenter ved å endre arealet fra torv til utbygd areal. Denne effekten ble tatt ut ved etablering av parkeringsareal for mer enn 20 år siden.

Ved fjerning av torv vil alt organisk materiale brytes ned. Utslipet av klimagasser fra torv er beregnet til ca. 0,183 tonn CO₂/ m³ tørr torv. For et estimert volum på 11 800 m³ gir dette et potensielt utslipp på ca. 2160 tonn CO₂ om all torv brytes ned. Nedbrytningen vil ta mange ti-talls år. Med en jevn nedbrytning over 50 år vil årlig utslipp være på ca. 43 tonn CO₂. Noe av denne nedbrytningen må forventes allerede har skjedd, da deler av myra er presset opp over grunnvannsnivå.

Samlet vurdering før avbøtende tiltak

Oppgraving av myr under eksisterende p-plass i forbindelse med utbyggingen vil gi et potensielt utslipp av CO₂ dersom utgravde myrmasser deponeres på et område med tilgang til luft slik at torva brytes ned. Mengdene er begrenset (middels verdi). Uten avbøtende tiltak vil myrmassene blir sterkt forringet/ ødelagt.

Uten avbøtende tiltak vurderes planlagt utbygging totalt å gi noe negativ konsekvens (- -) for klimagassutslipp.*

Avbøtende tiltak

- Deponere myrmasser slik at torv ikke får lufttilgang (under grunnvannsnivå eller under andre masser), slik at nedbrytingen og CO2-utslippet begrenses.
- I reguleringsbestemmelsene er det satt krav om at det skal utarbeides en massehåndteringsplan der det skal fremgå hvordan myr- og torvmasser skal deponeres.

Konklusjon

Forutsatt at det gjennomføres avbøtende tiltak som beskrevet over vurderes det at planlagt utbygging gir **liten negativ konsekvens (-)*** for myr og klimagassutslipp.

*Asplan Viak har benyttet Miljødirektoratets veileder M-1941 for konsekvensutredninger for klima og miljø for angivelse av konsekvens. I planbeskrivelsen er denne konvertert i henhold til skalaen i kapittel 7.

Henvisning til vedlegg

Vurdering av myr – del av KU naturmiljø, Gaiastova Hafjell, (Asplan Viak, datert 21.02.2023).

7.3.4 Myr og vannstrømming

Planprogrammet

(...) Effekten de planlagte tiltakene kan ha på myrområdet skal utredes. Utredningen skal svare på hvilke effekter tiltaket kan ha på (...) vannhusholdning og fordrøyning fra/ i myrområdet.

Dagens situasjon (0-alternativet)

Dagens bebyggelse ligger vest for myr, og berører ikke myrareal. Eksisterende parkeringsareal er blitt etablert på myrarealer, som har ført til tettere torv og mindre vannstrøm i grunn under dette arealet.

Konsekvensvurdering

Lunnstadmyra øst for tiltaksområdet har hoved-utstrømning mot sør, mens myrområdet nærmest utbyggingen har utløp mot vest under veien like sør for tiltaksområdet. Grunnvannstrømmen i randsonen av utbyggingsområdet vil følge ytterkanten av parkeringsplassen og lokalt gå fra nord mot sør, og ned mot bekken og videre mot vest.

Det ble målt grunnvann i 3 punkter ifb. med geotekniske undersøkelser utført av Løvlien Georåd i juni 2022. I desember 2022 ble det også satt ned tre nye brønner i myr for overvåking av grunnvann for en lengre periode (Asplan Viak med bistand fra Per Nermo).

Ved utgraving til parkeringskjeller uten vanntettende tiltak, kan grunnvannet strømme inn i byggegropa og over tid kunne drenerer myra mot øst.

*Uten avbøtende tiltak vurderes planlagt utbygging totalt å gi **liten negativ konsekvens (-)** for temaet vannstrømming i myr, da det vil være fare for drenering av deler av tilstøtende myrarealer.*

Avbøtende tiltak

- Før utgraving skal det i anleggsfasen gjennomføres vanntettende tiltak mot eksisterende myr, for å redusere innlekkasje i byggegropa og redusere drenering av myra utenfor byggegropa. Vanntettende tiltak kan være en kombinasjon av spunt, leirpropper, seksjonsvis utgraving og evt. andre tiltak. Tiltakene må vurderes og tilpasses de lokale grunnforholdene.

Henvisning til reguleringsbestemmelse:

- 1.6 c) Tiltak mot drenering av myr

Konklusjon

Ved etablering av tiltak, forutsatt avbøtende tiltak, vil grunnvannet kunne opprettholdes og grunnvannstrømmen tilnærmet fortsette som i dag, både med hensyn til mengde (fordrøyning) og strømningsretning.

Forutsatt at det gjennomføres avbøtende tiltak som beskrevet over vurderes det at planlagt utbygging gir **ubetydelig konsekvens** for myr/ vannstrømming.

Henvisning til vedlegg

Vurdering av myr – del av KU naturmiljø, Gaiastova Haffjell, (Asplan Viak, datert 21.02.2023)

7.4 Overvannshåndtering

Planprogrammet

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.

Dagens situasjon (0-alternativet)

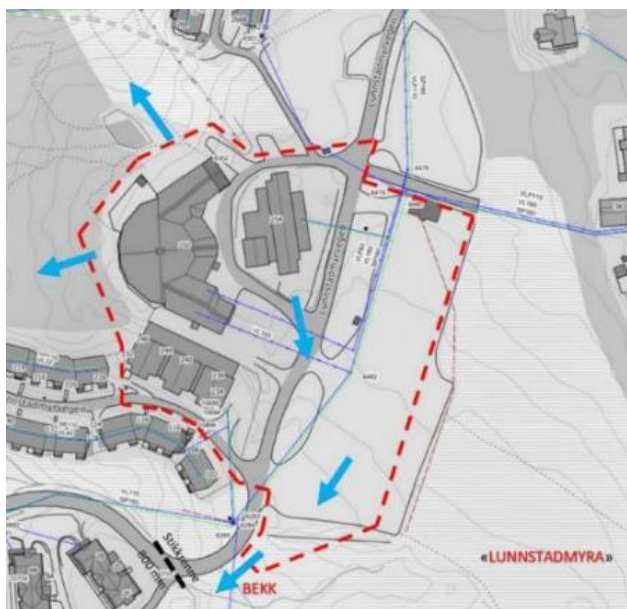
Planområdet berører ingen åpne bekker og vann, men grenser til myrområdet Lunnstadmyra. Planområdet består i dag av 3 bygg i vest, parkeringsareal i øst, samt Lunnstadmyrvegen.

Områdene nordvest for Gaiastova-bygget har diffus avrenning på terreng mot vest, hvor terrenget er skog, grøntområder og alpintrasé. På østsiden av Gaiastova er det vesentlig harde flater (asfalt) og fall ut mot terreng. For leilighetsbygget øst for Gaiastova fanges vann opp i sluk fram til 2 stk. steinmagasin med overløp til terreng og øvrig avrenning på terreng.

Den store parkeringsplassen på østsiden av Lunnstadmyrvegen har grusdekke med avrenning mot terreng og myrområde mot sør. De harde flatene har begrenset infiltrasjonsevne.

Avrenningen fra byggeområdets østre og sørlige del, ca. 16,1 daa av totalt 18,2 daa, har avrenning mot terreng videre til Stubberudbekken. Resterende areal nordvest for Gaiastova-bygget ledes til terreng vestover.

Flomvegen i dagens situasjon går delvis over dagens gruslagte parkeringsplasser. Flomveien er ikke permanent vannførende og leder kun vann i flomsituasjon.



Eksisterende situasjon: (Bilde t.v) Blå piler viser avrenningsretning på terreng, samt stikkrene i sør (svart stiplet). (Bilde t.h) Svart pil markerer dagens flomvei over eksisterende parkeringsplass

Konsekvensvurdering

Structor har utarbeidet en konsekvensvurdering for temaet overvann og flom, samt at de har utarbeidet en oversiktsplan for tenkt overvannshåndtering.

Bekkene Kleivbekken og Stubberudbekken er kartlagt i "Sårbarhetsvurdering av bekker i Øyer Sør" (Norconsult) og er klassifisert som sårbare. Begge bekkene har for liten kapasitet ift. å ivareta større flomsituasjoner og bør derfor ikke belastes med mer overflatevann enn i dag.

Dagens stikkrenne nedstrøms byggeområdet er et kritisk punkt i området mht. overvann. Det er lagt til grunn at denne stikkrenna har en begrenset kapasitet.

Planlagt tiltak erstatter eksisterende bebyggelse og parkeringsarealer med ny utbygging med høy utnyttelse og tilhørende parkeringskjeller. Tiltaket medfører at Lunnstadmyrvegen flyttes noe lengre øst, slik at bebyggelse samles mot øst og veien grenser mot myr i vest. Store åpne parkeringsarealer fjernes og parkering flyttes til parkeringskjeller. Dette reduser faren for uønsket utslipp/lekkasje fra parkerte kjøretøy.

Slik som i dag, vil vesentlig del av avrenningen også i fremtidig situasjon skje i retning vassdraget Stubberudbekken. Avrenningen fra tiltaket kommer fra takflater og grønnstruktur over dekke, noe vegareal og en mindre del av grøntområder rundt tiltaket. Konsekvens for området overvannssituasjon avhenger av tiltakets planlagte overvannstiltak for å begrense og forsinke denne avrenningen.

Flomveg må justeres, men dette anses som en ubetydelig justering og vil fortsatt opprettholde retning og muligheten for å benytte myrområdet som flomareal.

Tiltaket grenser inn mot myrområdet Lunnstadmyra og det må gjøres tiltak mot utdrenering av myrområdet. Betrachninger rundt myr og avbøtende tiltak, se kapittel 7.3.4 Myr og vannstrømming.

Samlet vurdering før avbøtende tiltak

Uten avbøtende tiltak for overvannshåndtering vurderes planlagt utbygging totalt å gi **noe negativ konsekvens (-)**, da utbygging av kjellerarealer innenfor planområdet gir større andel harde flater innenfor planområdet, og mindre naturlig infiltrasjon enn dagens situasjon.

Avbøtende tiltak

Hovedprinsippet for overvannshåndtering vil være oppsamling og fordrøyning, noe infiltrasjon der dette er mulig, og strupet utløp mot Stubberudbekken samt noe diffus avrenning mot vest og alpintrase og videre mot Kleivbekken. Dagens avrenning til terreng fra store parkeringsarealer vil reduseres i tiltaket da disse arealer fjernes og avrenningen ivaretas kontrollert og strupes før videreføring.

- Infiltrering
 - o Etablering av forsenkninger på grønne arealer
 - o Evt. etablering av grønne tak / arealer
- Fordrøyning
 - o Hovedprinsipp fordrøyning: Oppsamling, fordrøyning og noe infiltrasjon
 - o Strupet utløp mot Stubberudbekken
- Flomsikring
 - o Etablering av vei KV1 på et litt høyere nivå enn Lunnstadmyra slik at flomvei følger fyllingsfot.
 - o Veifylling mot flomvei må tettes for å unngå erosjonsskader.

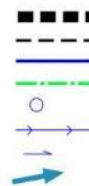
Henvisning til reguleringsbestemmelser:

- 1.1 e) Vann, avløp og kabel
- 1.2 a) Overvann og flom
- 1.5 a) VA og overvann



TEGNFORKLARING

Infiltrasjons-/fordrøyningsmagain
Overvannsledning
Vannsledning
Spillsvannsledning
Kum
Terrenggrøft/flomveg
Avrenning/terrengfall
Flomveg/avrenning (200 år+40%)



Overordnet forslag til overvannsplan.

Konklusjon

Dagens situasjon er i stor grad diffus avrenning fra harde flater til terreng, uten fordøyende tiltak og uten kontroll på videreført vannmengde. Dagens flomveg krysser grusparkering og kan ved flom og ekstremvær medføre fare for graving/erosjon over grusparkeringen.

Tiltaket tilrettelegger for overvannshåndtering gjennom fordrøynings tiltak som kontrollerer og struper videreført vannmengde. I tillegg vil det etableres mer grøntareal innenfor planområdet som vil forsinke vannmengdene ytterligere. Fjerning av dagens åpne parkeringsarealer reduserer faren for uønsket utslipp/lekkasje fra parkerte kjøretøy.

Flomvei får justert plassering ut mot myr langs den omlagte Lunnstadmyrvegen. Dette vil være en sikrere flomveg, og en vil kunne nyttiggjøre myras arealer til mulig infiltrasjon av noe av flomvannet som gir en positiv effekt nedstrøms.

Planlagt utbygging vurderes å gi **liten positiv konsekvens (+)** for overvannshåndtering ved at det gjøres tiltak i form av fordrøyning slik at en får bedre kontroll på videreført vannmengde fra planområdet, samt at løsning for flomveg utbedres.

Henvisning til vedlegg

- Rapporten *Konsekvensutredning overvann*, (Structor, datert 06.01.2023)
- *Oversiktsplan overvannshåndtering*, datert (Structor, datert 28.11.2022)

8. TEMA SOM SKAL UTDYPES I PLANBESKRIVELSEN

Kapittelet presenterer de temaene som skal utdypes i planbeskrivelsen, men der det ikke er krav om formell utredning (fagrapport) etter KU-forskriften. Temaene har allikevel samme oppsett som KU-temaene slik at det kan gjøres en helhetlig vurdering av alle relevante tema som inngår i planforslaget.

8.1 Varme og kalde senger

Planprogrammet

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

**Varme senger - næringsformål: Kommersielle senger enten eid av bedrifter (hotell, o.l.), eller fritidsboliger med utleieplikt.*

***Kalde senger – Fritidsformål: Private fritidsboliger, hvor det ikke er stilt krav til utleie. Utleie kan skje på egne premisser/privatrettslige regler.*

Ved vedtak av planprogram ble det også det gitt følgende politisk signal:
Kommunestyret ønsker flest mulig varme senger, og at det blir færre kalde senger.

Dagens situasjon (0-alternativet)

Deler av planområdet (arealet T1 vest for Lunnstadmyrvegen) er i dag regulert som **Hotell med tilhørende anlegg**. Innenfor dette arealet er det i dag etablert 15 fritidsleiligheter for utleie.

Dagens bebyggelse inneholder:

	Antall enheter	Antall senger
Leiligheter i næringsbygg	10 leiligheter (miks)	45 senger
Gaiastova leiligheter	5 leiligheter (11 senger)	55 senger
Sum	15 utleieleiligheter	100 senger

Dagens utleie av 100 senger, i snitt:

	Belegg	Gjestedøgn
Vinter (20 uker)	55 %	7 700
Sommer (32 uker)	25 %	5 600
Sum	36% årlig snitt	13 300 gjestedøgn pr år

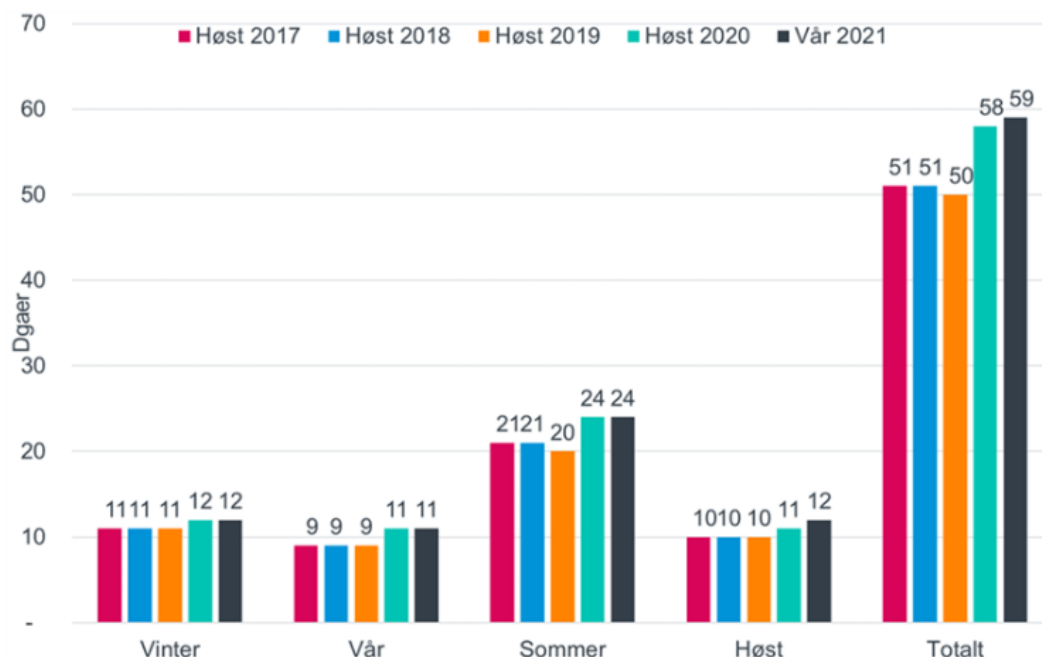
Dagens belegg på Gaiastova ligger i vinterhalvåret på rundt 50-60%, og begrenser seg i stor grad til helger / ovale helger. Årsaken til dette kan blant annet relateres til at det i dag ikke er tilrettelagt for ukedag- og jobbrelaterte besøk, som typisk krever konferansefasiliteter. I sommerhalvåret er belegget lavt, estimert rundt 20-30%, og begrenser seg i stor grad til fellesferien og enkelte høsthelger. Årsaken til lavt belegg kan knyttes til at det i tillegg til manglende konferansefasiliteter også tilbys lite aktiviteter i nærområdet Gaiastova / Hafjelltoppen på sommerhalvåret.

Konsekvensutredning

Relevant statistikk og trender

Økende bruk av fritidsboliger – kalde senger

Prognosesenteret gjennomfører halvårlige intervjuanalyser hos norske fritidsboligeier, hvor blant annet bruksdager på hytten kartlegges. Resultatet viser at hyttebruken har vært jevnt stigende over de siste 20 årene, før den steg kraftig gjennom koronaåret 2020, og økt bruk fortsatte i 2021. Gjennomsnittlig bruk nasjonalt i 2021 var 59 bruksdager.



Utviklingen i antall bruksdager for norske hytteeiere. Kilde: Prognosesenterets halvårlige fritidsbygganalyse

Norsk Turistutvikling har også gjennomført en lokal undersøkelse hos eiere av fritidsboliger i Midt-Gudbrandsdal vinteren 2022. Resultatet av denne undersøkelsen ble sammenstilt i rapporten *Fritidsboligeierundersøkelse i Midt-Gudbrandsdal*, som ble publisert vinteren 2022. Selv om denne undersøkelsen ikke omfatter Øyer Kommune og Hafjell, vil resultatene trolig være noe samsvarende med hyttebruken i Øyer, og kunne gi en god indikasjon.

Resultatene i undersøkelsen viser at fritidsboliger benyttes i snitt 59 døgn pr år, til eget og evt. venners / families bruk. Tar man med utleiedøgn, ligger snittet på 61 døgn i året. Trenden fra tidligere år viser også her at årlig bruk av fritidsboligene er stadig økende. Disse resultatene samsvarer godt med Prognosesenterets nasjonale resultater.

Kvitfjell i Ringebu kommune kan på mange måter sammenlignes med Hafjell som skidestinasjon. Fritidsboligene i Kvitfjell benyttes i snitt 63,8 døgn pr år, til eget og evt. venners / families bruk. Det er grunn til å anta at bruk av fritidsboligene i Hafjell vil ligge på omtrent samme nivå som Kvitfjell.

Det er flere faktorer som gir grunn til å tro at bruk av fritidsboligene vil fortsette å øke. Bokvalitet på fritidsboligene blir stadig høyere, tilgjengeligheten bedres (feltutbygging og bilvei helt frem), mer fleksibel arbeids-/ferietid legger til rette for økt bruk med hyttekontor, bedre økonomi og bedre lokalt servicetilbud (i hyttekommunene).

Forbruk – fritidsboligeiere (kalde senger)

Norsk Turistutvikling har også kartlagt fritidsboligeieres forbruk i fritidsboligkommunen i Midt-Gudbrandsdal i 2019. Resultatene viser at omsetning fra deltidsinnbyggere (kalde senger) er betydelig i hyttekommunene. Resultatene viser et totalt døgnforbruk på kr. 1 287 kr pr. fritidsbolig i Midt-Gudbrandsdal, hvorav 936 kr forbrukes lokalt i Midt-Gudbrandsdalen.

Gjennomsnittlig døgnforbruk pr. fritidsboliger i hele Midt-Gudbrandsdalen, 2022

Type forbruk	Kjøpt i Midt-Gudbrandsdalen (kr)	Kjøpt andre steder (kr)
Mat og dagligvarer	526	155
Klær, sportsutstyr, brukskunst og annet varekjøp	175	87
Servering/restauranter	114	19
Aktiviteter og arrangementer	100	25
Frisør, spa og andre tjenester	22	13
SUM	936	298

Kilde: Fritidsboligeierundersøkelse i Midt-Gudbrandsdal, Norsk Turistutvikling

Disse tallene inkluderer personlig forbruk tilknyttet handel, servering, aktiviteter og personlige tjenester, men også forbruk tilknyttet fritidsboligen i form av håndverkstjenester, vaktmestertjenester, innkjøp av møbler, redskaper og annet kjøp.

Forbruket er svært avhengig av fritidsboligens lokasjon og nærhet til forretninger, serveringstilbud, aktiviteter og andre tjenester. Ser man isolert sett på Kvitfjell viste resultatene fra undersøkelsen at fritidsboligeiere i Kvitfjell har om lag dobbelt så stort forbruk som resten av fritidsboligeierne i regionen. Mens gjennomsnittlig fritidsboligeiere i Midt-Gudbrandsdal har et døgnforbruk på 936 kr pr. fritidsbolig, har fritidsboligeiere i Kvitfjell et døgnforbruk på kr 1592 kr.

Gjennomsnittlig døgnforbruk pr. fritidsboliger i Kvitfjell, 2022

Type forbruk	Kjøp i Midt-Gudbrandsdalen (kr eks mva)	Kjøpt andre steder (kr eks mva)
Mat og dagligvarer	641	219
Klær, sportsutstyr og annet varekjøp	220	174
Servering / restauranter	376	33
Aktiviteter og arrangementer	346	48
Frisør og andre tjenester	10	33
Sum gjennomsnittlig døgnforbruk, Kvitfjell	1592	506

Kilde: Fritidsboligeierundersøkelse i Midt-Gudbrandsdal, Norsk Turistutvikling

Kvitfjell og Hafjell har omtrent det samme kundesegmentet, så det er grunn til å anta at forbruket for fritidsboligeiere i Hafjell vil ligge på omtrent samme nivå som Kvitfjell.

Hotellrombelegg – varme senger

Årlig gjennomsnittlig belegg på hotell på ski-/fjelldestinasjoner i 2022 var ca. 45%, hvor noen måneder var fortsatt preget av Covid. Tilbake i 2019 var hotellbelegget nærmere 50%. Det kan forventes at årlig gjennomsnittsblegg for ski- og fjelldestinasjoner i tiden fremover vil være tilnærmet likt som i tiden før Covid, altså nærmere 50%.



Kilde: Hotelloversikten, Årsrapport 2022 publisert av Wiederstrøm Hotel Consulting

Det er viktig å presisere at ski-/og fjelldestinasjoner som Trysil, Hemsedal, Geilo og Norefjell tradisjonelt sett forholder seg til belegg på vinterhalvåret (desember til april, 20 uker) for å kunne sammenligne med andre tilsvarende anlegg. Ser man isolert på vinterhalvåret for slike anlegg, kan det forventes belegg opp til 70-80% i perioden desember til april.

For Øyer sin del er sommeren høysesong, med fullt belegg på hoteller og utleiehytter i juli. Barnefamilier er en stor målgruppe om sommeren med besøk på Hunderfossen og Lilleputthammer. Gjennomsnittlig beleggsprosent for statistikkpliktige overnattingsbedrifter i Øyer var 35 % i 2022 fordelt på hele året.

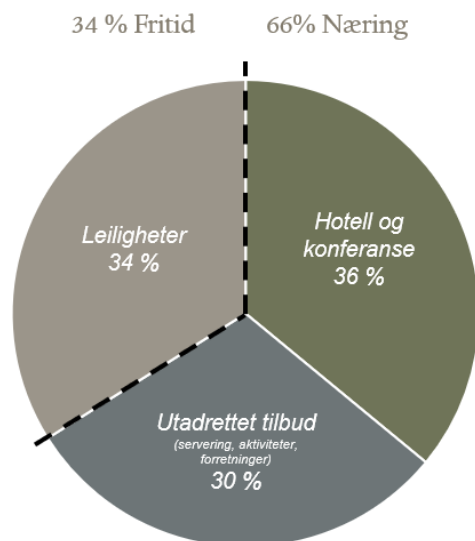
Forbruk – hotellgjester (varme senger)

Innovasjon Norge har over flere år og senest i 2019 gjennomført en landsdekkende turistundersøkelse hvor blant annet skiturismen i Norge har blitt kartlagt. Denne undersøkelsen omfatter både turister som benytter hotell og egne fritidsboliger, og er derfor ikke egnet for å estimere overnattingskost og forbruk for Hafjell950s hotellgjester. Det er forøvrigt ikke funnet annen statistikk for tilsvarende hotellkonsepter som Hafjell950.

Det antas at overnattingskost pr gjestedøgn på Hafjell950 vil ligge på et årlig snitt på 1150 kr. Utover overnattingskost vil hotellgjestene ha forbruk tilknyttet servering, aktiviteter, tjenester, dagligvare og andre varekjøp handel i og utenfor Hafjell950. Det estimeres at et slikt forbruk vil i snitt ligge på 1100 kr pr gjestedøgn. Dette vil gi et estimert forbruk på totalt 2250 kr pr gjestedøgn for hotellets gjester som vil forbrukes i Hafjell og Øyer Kommune.

Fremtidig situasjon - estimat

Planforslaget innebærer en omtrentlig tredeling mellom hotell, fritidsboliger og utadrettede tilbud (servering, aktivitet og forretninger). Planforslaget omfatter et hotell med rundt 100 hotellrom, i kombinasjon med rundt 100 selveier fritidsleiligheter.



Prosentvis arealfordeling av ulike funksjoner

Basert på overnevnt statistikk og trender for hotell og fritidsboliger, er det gjort estimater på hvordan tiltakets fremtidige situasjon vil se ut. Dette vil videre være grunnlag for vurderingene av konsekvenser for Hafjell som turistdestinasjon.

Planforslagets enheter:

	Antall enheter	Antall senger
Hotell	100 hotellrom* (miks mellom standard, delux og suiter)	250-300 senger* (varme)
Fritidsleiligheter	100 leiligheter* (miks store /små enheter)	250- 300 senger*
Sum	200 enheter	500-600 senger

*endelig antall enheter og senger avhenger av enheters størrelser og sammensetning innenfor avsatt areal. Endelig sammensetning må bearbeides videre i detaljfasen.

Konseptet bak Hafjell950 er å avvike fra det tradisjonelle ski-/fjellhotellet som i stor grad kun retter seg mot vintersesongen, men heller skape en helårsdestinasjon som vil gi en høyere og jevnere beleggprosent gjennom hele året.

Ved å etablere konferansefasiliteter, samt et rikt tilbud av sesonguavhengige aktiviteter innendørs, vil en tiltrekke en større markedsandel innenfor segmentene «ferie/fritid» og «kurs/konferanse». Disse to segmentene har lite sammenfallende overnattingsdøgn og vil gi et jevnere belegg gjennom året, da segmenter «Kurs/konferanse» har høy aktivitet i ukedagene på vår og høst, mens «ferie/fritid» har høyest aktivitet i helger, høytider og fellesferie.

Hotelllets gjestedøgn:

Basert på dagens utleiesituasjon på Gaiastova, samt statistikk fra andre ski- og fjelldestinasjoner, kan man gjøre antakelser på hva fremtidig belegg vil være. Målsetningen for fremtidig belegg på tiltakets hotell vil være min. 70% i vinterhalvåret, og min. 50 % på sommerhalvåret. Dette vil gi et årlig snitt på minimum 58% belegg og minimum 57 750 gjestedøgn. Basert på et forbruk på kr 2250 pr gjestedøgn, vil hotellets gjester årlig generere nærmere 129,9 MNOK eks mva i Øyer Kommune

Hotelllets estimerte belegg og gjestedøgn – basert på rundt 275 hotellsenger:

	Hotellet senger	Belegg	Gjestedøgn pr år	Forbruk pr år*
Vinter (20 uker)	275 hotellsenger	70 %	26 950	60,6 MNOK
Sommer (32 uker)	275 hotellsenger	50 %	30 800	69,3 MNOK
Sum	275 hotellsenger	58 % årlig snitt	57 750 gjestedøgn	129,9 MNOK

*Det forutsettes kr 2250 eks mva pr gjestedøgn for beregning av årlig forbruk

Fritidsleilighetenes gjestedøgn:

Nasjonal og lokalt gjennomsnitt for fritidsboligbruk ligger på ca. 59 bruksdøgn pr. år, og Kvitfjell har i snitt 63,8 bruksdøgn. Denne statistikken omfavner alle typer fritidsboliger, fra frittstående hytter til fritidsleiligheter. Det antas at bruksdøgn på Hafjell950s fritidsleiligheter vil ligge over gjennomsnittet, da det planlegges konsentrert fritidsbebyggelse med høy bokvalitet, lett tilgjengelighet hele året, og tett tilknyttet hotellets servicetilbud og konferanse- og coworkingfasiliteter. Dette vil bidra til hyppigere besøk, og lengre opphold i form av kombinasjon arbeid / fritid. Det vurderes at man kan anta gjennomsnittlig årlig bruk på minst 65 døgn. Dette vil årlig gi 17 875 gjestedøgn, og basert på et døgnforbruk på 1592 kr vil dette generere 16,7 MNOK eks mva i omsetning i Øyer Kommune.

Leilighetenes estimerte bruk – basert på 275 private senger

	Fritidsboligenes senger	Årlig bruksdøgn	Gjestedøgn pr år	Forbruk pr år*
Hele året	275 senger fritidsbolig	65 døgn	17 875 gjestedøgn	10,4 MNOK

*Det forutsettes kr 1592 eks mva pr fritidsbolig pr bruksdøgn for beregning av årlig forbruk

Konsekvenser for Hafjell som turistdestinasjon

I utarbeidelse av ny kommunedelplan for Øyer Sør har temaet rundt varme / kalde senger vært oppe til diskusjon flere ganger. Bakgrunnen for ønsket om flere varme senger er å øke beleggsprosent / gjestedøgn for å skape mer aktivitet og omsetning i regionen, og dermed også bidra til flere arbeidsplasser.

Foreslått tiltak tilrettelegger et sted mellom 250-300 varme senger i hotellet, 250-300 senger i fritidsleilighetene, samt et tilhørende utstrakt næringstilbud i form av servering og aktivitetstilbud.

Hotellet og næringstilbudet vil i seg selv bidra til positive konsekvenser for Hafjell og Øyer i form av høyere besøkstall, økt omsetning og økt sysselsetting i Hafjell. Det estimeres at hotellet og næringstilbudet i seg selv vil gi følgende:

- 75-100 faste helårs arbeidsplasser tilknyttet hotellet
- 50-100 ytterlige arbeidsplasser i høysesong
- Estimert 57 750 oppholdsdøgn
- Estimert 129,9 MNOK i årlig omsetning i Øyer kommune

I tillegg til dette vil fritidsleilighetene bidra ytterlige med:

- 10-20 arbeidsplasser gjennom utvidet tjenestetilbud knyttet til fritidsleilighetene
- Estimert 17 875 gjestedøgn (fritidsleilighetene)
- Estimert 10,4 MNOK i årlig omsetning i Øyer Kommune

Tabell - Eksisterende situasjon vs fremtidig situasjon:

	Antall senger/ type seng	Gjestedøgn pr år	Forbruk pr år
Eksisterende situasjon	100 utleiesenger	13 300	14,6 MNOK*
Ny situasjon	275 hotellsenger 275 fritidsenger	75 625	140,3 MNOK
Differanse / økning	+ 450 nye senger	+ 62 325 nye gjestedøgn	+125,7 MNOK omsetning

*Det forutsettes et forbruk på kr 1100 pr gjestedøgn i eksisterende situasjon

Sammenlignet med dagens situasjon vil tiltaket med hotell og fritidsleiligheter generere over 5 ganger flere gjestedøgn på Gaiastova, og gi en tilsvarende økning i omsetning og etterspørsel på arbeidskraft.

I sammenstillingen ovenfor har en ikke hensyntatt effekten av næring- og aktivitetstilbudene. Disse vil også kunne genere stor omsetning.

Utover økning av gjestedøgn og omsetning relatert til hotell og leiligheter, vil Hafjell950s aktivitetstilbud 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, samtidig som Hafjell950s nye tilbud vil også kunne bidra til økt bruk av eksisterende fritidsboliger.

Fritidsleiligheter uten utleieplikt som forutsetning

Med grunnlag i tallene ovenfor vil hotellet med tilhørende næringstilbud i seg selv bidra med en økning på nesten 5 ganger flere gjestedøgn enn eksisterende situasjon. Tiltakshaver for Hafjell950 satser stort, og viser stor vilje til å skape noe unikt i Hafjell og Øyer Kommune. Tiltaket vil ha stor positiv konsekvens for Øyer i form av økt helårs sysselsetting og økt omsetning for lokalt næringsliv gjennom flere besøkende, flere overnattingsdøgn og økt aktivitet, spesielt i lavsesong.

Planforslaget omfatter et konsept med langt større grad av fellestilbud enn tradisjonelle hotell. Nærmere 30% er utadrettet tilbud i form av servering, aktivitetstilbud og attraksjoner som vil være tilgjengelig for tilreisende og lokale. Realiseringen av Hafjell950 i sin helhet, er avhengig av økonomisk bidrag gjennom salg av fritidsleiligheter som unntas utleieplikt. Salg av leiligheter med utleieplikt vil være lite attraktivt i det planlagte kundesegmentet.

Dagens regulering sammenlignet med foreslått regulering

Gaiastova har gjennom de siste 30 årene hatt flere eiere. Det har i denne perioden ikke vært interesse hos eiere/investorer i å satse på ren hotelldrif, til tross for at reguleringsformålet *Hotell med tilhørende anlegg*. Dette planforslaget åpner for et kombinert formål næring / fritid som vil gjøre det mulig å realisere hotell og som vil gi et langt større antall varme senger enn det som er etablert i dag. Fra 100 utleiesenger i dag kan man gjennom dette planforslaget oppnå opptil 300 varme senger i hotellet, og ytterlige 300 senger i fritidsleilighetene som forventes å bli «varmere» enn tradisjonelle kalde senger i frittstående hyttebebyggelse, da disse vil ha lett tilgjengelighet og nærliggende tilbud, tilrettelagt for hyppigere og lengre opphold.

Det kombinerte formålet med næring, hotell og fritidsleiligheter åpner for en økt satsning på Gaiastova som ikke vil være mulig med dagens regulering, og den nye destinasjonen med hotell vil være et viktig bidrag til kommunens ønske om flere varme senger i regionen.

Avbøtende tiltak

- Krav om at etablering av hotell er en forutsetning for å kunne etablere fritidsbebyggelse
- Samlet areal (BRA) av fritidsbebyggelse (eks. parkering) skal ikke utgjøre mer enn 50% av samlet bruksareal eksklusiv parkering.

Konklusjon

Reguleringsforslaget gjør det mulig å realisere en unik helårsdestinasjon med hotell med tilhørende aktivitetstilbud ved å åpne for kombinert næring / fritid. En slik destinasjon mangler Hafjell i dag, og dette vil tiltrekke seg nye kundegrupper fra konkurrerende alpindestinasjoner i innland og utland. Det vil også medføre at eksisterende fritidsboligeiere i området får et bedre serverings- og aktivitetstilbud som vil kunne gjøre hytteopphold mer attraktive og gi økt bruk av private hytter i nærområdet. Tiltaket vil fremme Hafjell som turistdestinasjon gjennom økt antall besøkende, økt omsetning hos lokale reiselivs- og næringsaktører, og økt sysselsetting i kommunen. Det anslås å gi 5 ganger så mange gjestedøgn med tilhørende omsetning /arbeidsplasser gjennom planforslaget sammenlignet med eksisterende situasjon.

Formålsendring som åpner for konsentrert fritidsbebyggelse, er en forutsetning for realiseringen av Hafjell950.

Forutsatt at det gjennomføres avbøtende tiltak som beskrevet over vurderes det at planlagt utbygging gir **noe positiv konsekvens (++)** for Hafjell som turistdestinasjon.

8.2 Næring, forretning og tjenesteyting

Planprogrammet

Konsekvensene av å åpne for andre tilbud enn eksisterende dagligvarebutikk og sportsbutikk vil bli beskrevet. Beskrivelsen vil omhandle forventede virkninger for eksisterende sentrum i Øyer, og for Gaiastova som knutepunkt.
Type forretninger og deres størrelse skal redegjøres for*

*Temaet forretningsareal var satt opp som eget punkt i planprogrammet, men beskrives i planforslaget som en del næring, forretning og tjenesteyting.

Dagens situasjon (0-alternativet)

Innenfor planområdet ligger det i dag en mindre dagligvareforretning og en sportsbutikk med skiutleie - i tillegg til selve Gaiastova som har serveringsfunksjoner og afterski. I tabellen under fremgår dagens næringstilbud:

Type	Sted	Plassr	Areal
Servering	Restaurant -Peisestua	650 plasser	2500kvm totalt
Servering	Tapas	100 plasser	«
Servering	Alpestua	200 plasser ute	«
Servering	Nattklubb	6-700 ståplasser	«
Dagligvare	Joker		300 kvm brutto
Sportsforretning	Sport 1		220 kvm brutto
Sportsforretning	Skiutleie		100 kvm

Eksisterende tilbud på Gaiastova, basert på input fra leietaker.

Utover tilbudene på Gaiastova, er det generelt lite eksisterende tilbud på sørsiden av Hafjell. Det er i dag kun Gaiastova som har butikker i området. Av serveringstilbud finnes det restaurant på Vidsyn og Pellestova. Ilsetra har servering- og velværetilbud tilknyttet hoteldriften, men dette er kun åpent for Ilsetras gjester. Utover dette finnes det ikke øvrige tilbud som er åpent for allmennheten.

Konsekvensvurdering

Gaia er det eneste stedet på sørsiden av Hafjell som er utpekt til knutepunkt i forslag til ny kommunedelplan for Øyer Sør. På nordsiden er Mosetertoppen og Skistadion utpekt som knutepunkter, i tillegg til bunnområdet/ sentrum.

Forretning (detaljvare)

I forslag til bestemmelser for ny kommunedelplan for Øyer Sør er det angitt at detaljvarehandel utenom sentrum kun tillates i tilknytning til knutepunkt. I forslag til planbeskrivelse for ny KDP er det beskrevet at knutepunktene skal ha nærbutikk (med mer).

Det er i Hafjell950 planlagt etablerte detaljvarehandel med begrenset areal. Eksisterende tilbud for dagligvare, sportsbutikk og skiutleie på Gaiastova omfatter i dag ca. 650 m². Dette tilbudet skal videreføres i ny bebyggelse, med mindre justeringer av arealer. Dagligvare-tilbudet vil, som i dag, fungere som et lokalt, supplerende tilbud for de i nærområdet. Sportsforretning og skiutleien skal reetableres og er en naturlig del av knutepunktstilbudet i en alpindestinasjon. Eksisterende skiutleietilbud vil utvides med sykkelutleie i sommerhalvåret, og vil kreve noe større arealer. Utover eksisterende tilbud skal det etableres et bakeriutsalg, samt noen mindre disponible næringslokaler som for eksempel kan benyttes som sekundær butikk for eksisterende lokalbutikker i sentrum.

Dagligvare	matvarer	200-400 kvm
Dagligvare	Bakeri	100-150 kvm
Sport		250-300 kvm
Skiutleie		250-300 kvm
Disponibelt - forretning		400kvm
		Forretning tot ca 1 400kvm

Tabellen viser estimerte arealer basert på nåværende skisseprosjekt.

Forretningsarealene vil økes med rundt 600 m², hvor økte arealer i hovedsak er tilknyttet utvidelse av ski- og sykkelutleie, samt etablering av bakeriutsalg og disponible næringsarealer.

Servering og afterski

Dagens serveringstilbud på Gaiastova omfatter 3 ulike restaurantkonsepter, i tillegg til afterski. På Hafjell950 planlegges det 3 ulike restaurantkonsepter som er tilknyttet hotellkonseptet, i tillegg til et større lobbyareal med enkel servering, samt videreføring av afterski-tilbudet. Restaurantene i plan 1 og U1 vil videreføre uteservering ut mot alpinbakken.

Forutsatt estimerte arealer vil det bli en marginal økning på serveringsarealer med ca. 100 m² sammenlignet med eksisterende tilbud.

Type	Innhold	Sted	Areal
Servering	Restaurant 1	Plan U	750 kvm
Servering	Restaurant 2	Plan 1	880 kvm
Servering	Restaurant 3	Plan 5	300kvm
Servering	Lobby/bar		300 kvm
Servering	Afterski		400 kvm
			Servering tot 2 600 kvm

Aktivitetstilbud

Hovedformålet med planforslaget er å transformere Gaiastova fra en sesongbasert bedrift til en helårsdestinasjon. Et viktig premiss for å oppnå dette er etableringen av et variert aktivitetstilbud innendørs som er uavhengig av sesong og vær, samt tilby et alternativ for de som ikke ønsker eller har mulighet til å stå på ski i vintersesongen. Dette tilbudet skal være åpent for alle.

Aktivitetstilbudet innendørs er planlagt å omfatte blant annet:

- Konferanse og co-working
- Spa
- Treningsfasiliteter – gym, yoga
- Sportstilbud – padelbaner, tennis, golfsimulator
- Flerbrukshall – Et utvidet tilbud i tilknytning til konferansetilbud og afterski. Gi mulighet for større arrangementer (seminarer, konserter, afterski og konferanser), kombinert med tennisbaner
- Sosiale aktiviteter og spill – bowling, minigolf, karaoke, kinorom, biljard, shuffleboard, darts
- Lekerom for de minste
- Ungdomsklubb

Dette er tilbud som er ønskelig å etablere, men endelig omfang og innhold vil avgjøres i senere detaljeringsfaser.

Det er viktig å presisere at dette er aktiviteter som vil være skalert i forhold til at de utgjør en mindre del av et større konsept. Eksempelvis innebærer ikke et ev. kinotilbud ordinære kinosaler, men vil være en mindre sal som kan benyttes til ulike formål.

Flere av aktivitetene skal være tilpasset barn og unge, som bowling, svømmebasseng, minigolf og kinorom. I tillegg planlegges det avsatt egne soner for barn og unge i form av lekerom og ungdomsklubb med innhold rettet mot større barn/ungdom. Dette vil være et positivt bidrag for barn og unge sammenlignet med eksisterende situasjon.

Transport

Fra Øyer sentrum til Hafjell950 er det ca. 12 km, dvs. ca. 25 minutters kjøring med personbil. Kort avstand til nærbutikk/ aktiviteter for besøkende til området gir redusert persontransport med bil, og det unngås unødig trafikk på et tidvis belastet veinett mellom Hafjell950 og Øyer sentrum. Mindre bruk av bil vil være en god miljøgevinst.

For de som ønsker å bruke bil til destinasjonen vil det være aktuelt å gjøre større innkjøp på veien til oppholdsstedet, og da vil Øyer sentrum være et naturlig stoppested for flere.

En del av konseptet for Hafjell950 er å tilrettelegge for adkomst uten bruk av personbil, og det er viktig å kunne etablere et tilbud som kan benyttes uavhengig av om du har bil eller ei. Dette er viktig for å kunne nå miljøbevisste turister, utenlandske turister og yngre urbane målgrupper som i større grad ikke har førerkort. I forslag til ny KDP for Øyer sør er det også angitt at knutepunkt skal tilrettelegges for mindre bruk av bil.

Forventede virkninger for eksisterende sentrum i Øyer

Eksisterende forretninger i sentrum omfatter blant annet større dagligvarebutikker, vinmonopol, apotek, bensinstasjoner og bilverksted, større byggvarehandel og noen enkeltstående interiørforretninger. Øvrig næringstilbud omfatter hotell- og overnattingstilbud, restauranter og aktivitetstilbud som Lekeland og Lilleputthammer. Sammenligner man tilbudene mellom Øyer Sentrum og Hafjell950 er det ikke mange av tilbudene som vil være i direkte konkurranse med hverandre.

Hafjell950s planlagte serveringstilbud, dagligvarehandel og sportsbutikk vil ha tilnærmet arealer som dagens eksisterende tilbud på Gaiastova, og vil derfor ikke isolert sett påvirke sentrum på noen måte.

Hafjell950s besøkende i form av hotellgjester og fritidsboliggjester vil både ved ankomst og avreise kjøre innom Øyer sentrum og trolig benytte seg av sentrumstilbud. Dette gjelder særlig fritidsboliggjester som i større grad er mer selvforsynt under sitt opphold enn hotellgjestene. De vil eksempelvis ved ankomst gjøre helgehandel på større dagligvarebutikker/ vinmonopol, samt gjøre øvrige innkjøp til vedlikehold og inventar på fritidsbolig. Ved avreise vil også handel og bensinstasjoner i sentrum kunne bli benyttet.

Om man ser på Hafjell950 som samlet destinasjon inklusive forretninger, serveringstilbud og aktiviteter vil dette kunne ha noe innvirkning på eksisterende tilbud i sentrum, da det som samlet konsept vil kunne tiltrekke seg noe av eksisterende kundegrupper fra sentrumsområdet, det vil si en mindre handelslekkasje fra sentrum til Hafjell950.

Samtidig vil Hafjell950 tilføre en langt større andel gjestedøgn i Øyer kommune. Sammenlignet med eksisterende situasjon på Gaiastova vil Hafjell950 kunne medføre 5 ganger så mange gjestedøgn og tilsvarende økning på omsetning. Dette vil gi positive innvirkning på Øyer sentrums eksisterende tilbud i form av et større kunde- og omsetningsgrunnlag, og vil kompensere for en eventuell handelslekkasje fra eksisterende kundegruppe. Det anses dermed som mest sannsynlig at det økte omfanget av gjestedøgn vil tilføre økt omsetning for næringsliv i sentrum.

Et økt kundegrunnlag på Hafjell950 vil også gi et bedre grunnlag for etablering av nye tilbud i sentrum. Et viktig premiss for å ivareta en god balanse mellom Hafjell950 og Øyer sentrums tilbud vil være å begrense varehandel på Hafjell950 slik at dette vil fungere som supplement, og ikke som et direkte konkurrerende tilbud.

Forventede virkninger for Gaiastova som knutepunkt

I forslag til planbeskrivelse for ny KDP er angitt at gode knutepunkt blant annet kjennetegnes av ulike tilbud og møteplasser, samt at det vil det være viktig med tilrettelegging for aktivitet og publikumsintensive funksjoner. Det har i den forbindelse også blitt etterlyst flere aktivitetstilbud som ikke er relatert til ski.

Planforslaget oppfylder i stor grad KDPs beskrivelse av et godt knutepunkt, og vil for Gaia-området gi stor positiv virkning i form av et mer komplett og fungerende knutepunkt utformet for helårlig drift og aktivitet. Næringsformålet i form av forretninger, servering og aktivitetstilbudene vil være avgjørende for å skape helårstilbudet som etterlyses. Planforslaget fremmer et sammensatt konsept som i mye større grad kan konkurrere med andre skidestinasjoner i innland og utland enn eksisterende situasjon.

Samlet vurdering før avbøtende tiltak

Det er viktig at Hafjell950 har rett omfang på de ulike funksjoner slik at knutepunktet er tilpasset både stedet det ligger på og funksjoner i Øyer sentrum. Spesifikke krav for å begrense omfang av detaljvare innenfor planområdet er viktig. Uten spesifikke krav for etablering av detaljvarehandel kunne en risikert etablering av store forretningsarealer med for eksempel etablering av fullskala dagligvare, noe som ville kunne føre til konkurranse med funksjoner i Øyer sentrum.

*Uten avbøtende tiltak med begrensninger for detaljvare vurderes det at tiltaket potensielt kunne gi **liten negativ konsekvens** for Øyer sentrum, og **noe positiv konsekvens** for Gaiastova som knutepunkt*

Avbøtende tiltak

I bestemmelsene er det angitt maks areal for etablering av detaljvarehandel på 2000m² BRA.

Konklusjon

Hafjell950 må overholde maks utbyggingsareal for detaljvare, og planlagt aktivitets- og serveringstilbud er tilpasset i omfang for å kunne fungere som et alpint knutepunkt.

Tiltaket vurderes å gi **liten positiv konsekvens (+)** for næring, forretning og tjenesteyting i Øyer sentrum

Tiltaket vurderes å gi **noe positiv konsekvens (++)** for Gaiastova som knutepunkt.

8.3 Parkering

Planprogrammet

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 mv.

Tinglyste parkeringsplasser for Sameiet Gaiastova Leiligheter vil bli ivaretatt gjennom planarbeidet og egnet plassering vil bli vurdert.

Dagens situasjon (0-alternativet)

Dagens parkering for Gaiastova håndteres på terreng, i all hovedsak gjennom eksisterende parkeringsplass vest for Gaiastova. Det totale parkeringsarealet er på rundt 5 500 m², noe som tilsvarer omtrent 300 parkeringsplasser. I tillegg er det noe utendørs parkering rundt forretningsbygget, med ca. 15-20 p-plasser, hvorav noen er tilrettelagt for lading. All utendørs parkering driftes kommersielt gjennom Apcoa Parking Norway AS.

Eksisterende parkeringsplass har generelt god kapasitet ved ordinær helgeutfart. Den blir benyttet av besøkende og ansatte på Gaiastova og tilhørende forretninger, samt seksjonseiere i Sameiet Gaiastova leiligheter og av utleieleilighetene i forretningsbygget. I tillegg benyttes parkeringsplassen til utfartsparkering for besøkende i Hafjell alpinsenter og øvrige tur- og skigåere. Parkeringsplassens plassering vest for Lunnstadmyrvegen er ikke optimal for trafiksikkerheten, da dette medfører en del fotgjengerkrysninger mellom parkeringsplass og Gaiastova / alpinbakken.

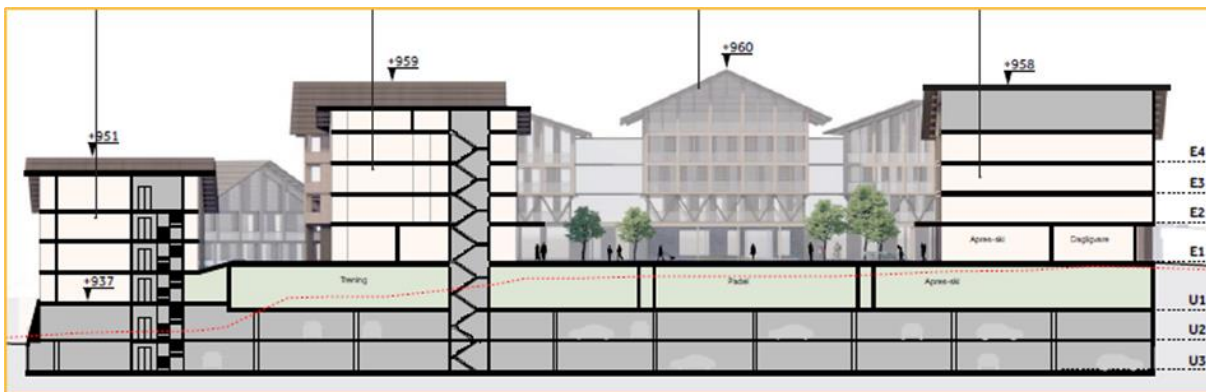
I tillegg til utendørs parkering er det også en mindre parkeringskjeller tilknyttet Gaiastovas leiligheter. Denne inneholder rundt 31 p-plasser. 19 av disse leies ut til privatpersoner, mens 12 stk. disponeres av Gaiastova.

De fleste tilreisende ankommer i dag med bil. Det finnes i dag få tilbud for alternativ transport utenom taxi, og noe kollektivt tilbud i vinter gjennom pilotprosjektet «Hafjell-bussen».

Sameiet Gaiastova leiligheter har tinglyst parkeringsrett på Gaiastova. Denne retten innebærer 1 stk. parkeringsplass pr seksjon, totalt 64 seksjoner. I dag er deler av parkeringsplassen avsatt til Sameiet.

Konsekvensvurdering

Tiltaket innebærer at dagens overflateparkering erstattes av ny bygningsmasse med tilhørende parkeringskjeller i flere plan under terreng. All parkering vil håndteres i parkeringskjelleren. Denne løsningen gir en bedre utnyttelse og bruk av dagens parkeringsareal. Den vil også bedre trafiksikkerheten i planområdet ved å gi tydeligere avgrensninger mellom p-plasser og gangsoner i parkeringskjeller, samt redusere antall krysninger over Lunnstadmyrvegen. Parkeringskjeller gir tempererte og snøfrie parkeringsforhold, som vil kunne oppleves positivt. Samtidig vil tilgjengeligheten kunne oppleves noe redusert, da parkering i p-kjeller vil medføre bruk av heis for å komme til for eksempel butikkene og skiløypene. Det vil gjøres tiltak som tilrettelegger for enkel adkomst til butikker, hotell, leiligheter, aktiviteter, samt alpint og langrenn.



Snitt som viser to underetasjer med parkering under bebyggelsen

Dimensjonering av antall parkeringsplasser

I gjeldende kommuneplan er det definert parkeringskrav for ulike formål. De samme parkeringskravene er foreslått videreført i forslag til ny kommunedelplan for Øyer Sør.

Da tiltakets kombinerte formål «Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål» kombinerer flere formål, slår følgende punkt inn (fra kapittel 1.8 Parkering, punkt C i kommuneplan):

1.8 Parkering; punkt C: Parkeringsbehov for andre bygg/formål som ikke er listet i bestemmelsene, må avklares i reguleringsplan eller byggesak.

Kommuneplanens bestemmelser er lagt til grunn for beregning av parkeringsdekning for hotell og fritidsleiligheter, mens det er gjort tilpasninger av bestemmelsene innenfor restauranter og for annen offentlig eller privat tjenesteyting.:

Formål	KPs / Ny KDPs krav Ant. plasser pr. enhet	Tiltakets forslag Min. Ant. plasser pr. enhet
Fritidsleilighet over 60m ²	1,5	1,5
Fritidsleilighet under 60m ²	1	1
Hotell, per rom	1	1
Forretningsbebyggelse pr. 50m ² gulvflate	1	<i>Ikke aktuelt</i>
Restaurant pr. sitteplass	0,3	
<i>Nytt kombinert formål: Forretning / privat tjenesteyting pr. 200m² gulvflate</i>	-	<i>1</i>

Blå tekst markerer hvor forslag avviker fra kommuneplans føringer.

Det er i forslag til parkeringsbestemmelsene gjort tilpasninger tilrettelagt for Hafjell950 som knutepunkt. Tilpasningene innebærer en lavere parkeringsdekning sammenlignet med kommuneplanens bestemmelser. Hafjell950 som knutepunkt med flere kombinerte formål vil i større grad ha sambruk av parkeringsplasser mellom de ulike formålene/brukergruppene (hotell, leiligheter, forretninger, servering og tjenestetilbud). Det vil si at for eksempel hotellets gjester og leilighetsbeboerne vil også benytte fellestilbudet som restauranter, butikker og aktiviteter. Som knutepunkt vil også Hafjell950 legge bedre til rette for alternativ transport (ski-in/ski-ut, shuttle, buss, taxi) og bedre gang- og sykkelforbindelser, som vil redusere bilbruk og parkeringsbehovet.

Det vil derfor være realistisk at parkeringsbehovet for det kombinerte formålet er lavere enn om man hadde sett på de samme formålene hver for seg. Samtidig skal Hafjell950 fungere som knutepunkt, og tilrettelegge for parkering også for aktiviteter utenfor tiltaket, blant annet noe utfartsparkering.

Det presiseres at foreslått krav til parkering settes som minimumskrav. Det vil si at det ved ønske eller behov kan etableres flere p-plasser innenfor planområdet.

Tar man utgangspunkt i foreliggende skisseprosjekt, vil forslag til minimum parkeringskrav se slik ut:

Formål	Tiltakets forslag Min. ant. plasser pr. enhet	Antall enheter	Min. antall p- plasser
Fritidsleilighet over 60m ²	1,5	50 stk.	75
Fritidsleilighet under 60m ²	1	50 stk.	50
Hotell, per rom	1	100stk	100
Nytt kombinert formål: Forretning / privat tjenesteyting pr. 200m ² gulvflate	1	9900 m ²	50
Sum			Min. 275 plasser

Slik skisseprosjektet foreligger nå, er det rom for rundt 400 p-plasser, men dette vil trolig endres ved videre detaljprosjektering.

Prinsipp for parkeringskjeller

Det overordnede prinsippet for parkeringskjeller er å tilrettelegge for en så fleksibel løsning som mulig. Dette er for å kunne optimalisere bruken av p-plassene, slik at flest mulig plasser har høy bruksfrekvens. Man ser for seg en fleksibel løsning hvor alle p-plasser, med unntak av privateide plasser tilknyttet leilighetene, vil kunne disponeres mellom de ulike formålene/brukergruppene ved behov. Det vil si at om for eksempel hotellet ikke er fullbooket, kan hotellets parkeringsplasser disponeres av andre.

En slik ordning vil si at alle parkeringsplassene, trolig med unntak av fritidsboligenes, vil være et fleksibelt parkeringsareal for dagsbesøkende og ansatte til Hafjell950s forretninger, serveringssteder og aktivitetstilbud. Det vil i tillegg også kunne fungere som utfartsparkering for alpint og langrenn i den grad kapasiteten tillater det.

Privatrettslige forhold ift. Sameiet Gaiastova leiligheters parkeringsrett vil ivaretas. Endelig løsning er under kartlegging og vil bli løst gjennom dialog med sameiet.

Utfartsparkering

Siden Gaiastova er et av få knutepunkter som ligger med direkte tilknytning til Hafjell Alpinsenter, er det naturlig at parkering for de som skal i alpinanlegget ivaretas i størst mulig grad, utover Hafjell950s eget parkeringsbehov.

Eksisterende parkeringsplass ved Gaiastova blir av enkelte benyttet som ren utfartsparkering. Selv om det er ønskelig å også ha rom for denne brukergruppen, bør det på kommunalt nivå vurderes hvorvidt det finnes en bedre egnet parkeringsplass for heldagsparkering (3 timer+) for denne brukergruppen, og at kapasitet ved Hafjell950 prioriteres til Hafjell950s og Hafjell Alpinsenters besøkende.

Eksisterende utfartsparkering mellom Ilsetra og Pellestova kan være et godt alternativ. Det er blitt nevnt at denne parkeringsplassen kunne ha blitt mer optimalisert og fått bedre parkeringskapasiteten ved tydeligere organisering og oppmerking av plasser, samt brøyting av hele arealet.

Avbøtende tiltak

- I bestemmelsene er det angitt minimumskrav til parkering jf. tabell angitt i dette kapittelet
- Det skal i p-kjeller etableres soner for hotellgjester, fritidsleiligheter eller dagsbesøk med nærhet til trapper/ heiser og interne gangforbindelser til hotell, til turterreng og alpinbakke.
- Det skal vurderes fleksible løsninger for parkering mellom de ulike brukergruppene for å gi optimalisert bruk av parkeringskjeller
- Tilrettelegging for alternative transportformer (buss, hotell-shuttle mm.) og bedre gang- og sykkelforbindelser slik at parkeringsbehovet reduseres.
- Gå i dialog med kommune og grunneiere ang bedre løsninger for utfartsparkering

Konklusjon

Forutsatt at avbøtende tiltak som beskrevet over følges opp vurderes det at planlagt utbygging gir **ubetydelig konsekvens** for samlet parkeringsbehov.

Henvisning til vedlegg

- *Trafikkanalyse Hafjell950* (Norconsult, datert 25.05.2022)*
*Det gjøres oppmerksom på at Norconsults analyse ble utført i tidlig fase, og at forutsatt omfang parkeringsplasser (ca. 550) er noe høyere enn realiteten.

8.4 Nærmiljø og friluftsliv

Planprogrammet

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.

Dagens situasjon (0-alternativet)

Gaiastova har uteoppholdsarealer i form av uteservering på terrasse mot alpinbakken. Planområdets øvrige uteområder er i stor grad asfalterte / gruslagte områder som benyttes til kjørearealer og parkering. Planområdet kan oppleves høyt trafikkert ved høysesong, og det er en del kryssende trafikk mellom biler og fotgjengere.

Planområdet er direkte knyttet til alpinanlegget i øst, og langrennsløyper/sti ved Lunnstadmyra i vest, som videre kobler seg på viktige stier / løyper innover i fjellet. Kart fra Innlands-GIS viser kartlagt friluftsområde i kategorien «viktig friluftsområde» ca. 1 km øst for planområdet. Området er et populært utfartsområde for omkringliggende friluftsjaktiver. I sør grenser planområdet mot konsentrert fritidsboligbebyggelse.

Barn- og unges bruk av området i dag er i hovedsak knyttet til barnebakken i alpinksenteret, som ligger rett nord for planområdet. I øvre del, inntil barnebakken ligger det også en lekeplass med klatrestativ. I tillegg er det mulighet for langrenn, sykling og friluftsliv/ turgåing sommerstid.

Det vises til kapittel 4.7 Friluftsliv for nærmere beskrivelse av friluftslivet i nærområdet

Konsekvensvurdering

På uteområdene vil det etableres flere bilfrie oppholdssoner rundt torgene og ut mot bakken. Det vil også etableres en utendørs lekeplass på nedre tun som vil være tilgjengelig for allmennheten. Uteområdene skal utføres i god kvalitet og ha større innslag av grøntarealer enn i dag. I tillegg vil det etableres flere innendørs aktivitetstilbud som vil fungere som alternativ for de som ikke har mulighet til å benytte seg av friluftsjaktiverene. Dette er også noe som har vært etterlyst i arbeidet tilknyttet ny kommunedelplan, hvor det har vært savnet et alternativ til skirelaterte tilbud.

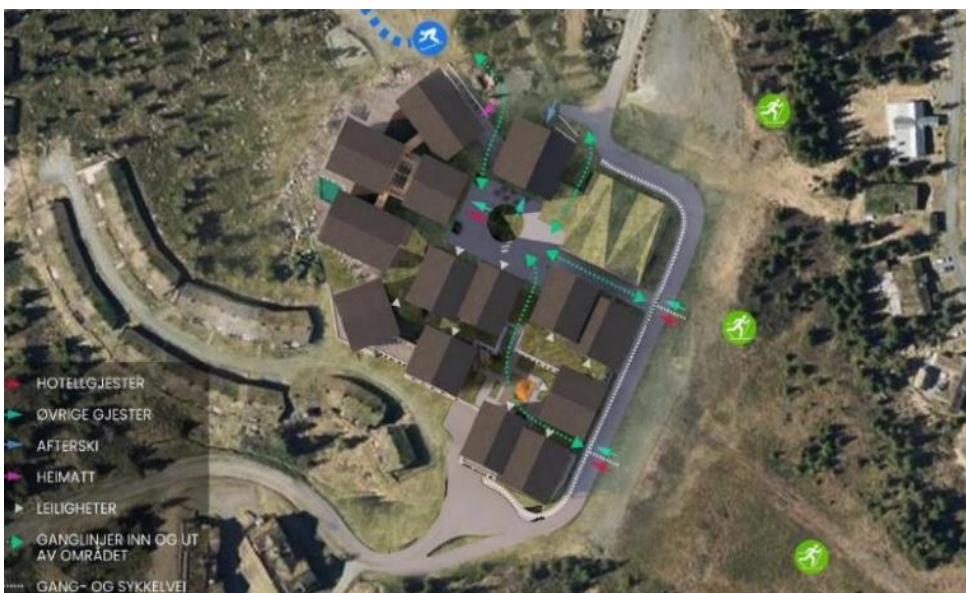
Planforslaget legger til rette for gode forbindelseslinjer slik at det blir enkel tilgang til både stier, langrennsløyper og alpinbakke fra planområdet. Ved å legge all parkering under terreng sikres trygge ganglinjer og reduseres trafikk gjennom planområdet. Dette sørger for at nordlige del av planområdet i stor grad holdes bilfritt og tilrettelegger for bedre flyt mellom øst og vest.

Eksisterende løypetrasé og sti over Lunnstadmyra opprettholdes, men det må gjøres en mindre tilpasning av traséens tilkobling til Hafjell950.

I illustrasjonene under er det skissert viktige forbindelseslinjer både rundt og gjennom planområdet. Gjennom p-kjeller vil det også være gangadkomst som gjennom en heis gir enkel adkomst til alpinbakke.



Illustrasjon som viser viktige ski, tur og sykkeltraséer rundt Hafjell950 (Nordic arkitekter)



Gangforbindelser gjennom planområdet (Nordic arkitekter)



Hafjell950 henvender seg mot alpin/ barnebakke beliggende tett inntil planområdet

Forslag til ny kommunedelplan for Øyer Sør foreslår å ytterligere tilrettelegge for stier og sykkeløyper, blant annet ved å definere Gaiastova som fremtidig knutepunkt. Som knutepunkt forventes det økt aktivitet i form av skiløpere/ turgåere/ syklistere til omkringliggende omgivelser. Det er allerede i dag et godt utarbeidet stinett med gode forbindelser til dagsturmål lenger inn i fjellet. Det styrkes gjennom tiltaket ved å tilgjengeliggjøre og forbedre eksisterende struktur.

I kapittel 3.3.3 i forslag til ny kommunedelplan for Øyer Sør beskrives Entre Øyers delprosjekt "Fjellstien". Fjellstien omhandler å etablere bedre forbindelse fra Lisetra i nord, til Gaiastova og Pellestova i sør, med forbindelse til Mosetertoppen. Forbindelsen vil være gjennomgående og fungere både sommer- og vinterstid. Stien skal gå fra fjellheisen fram til barnebakken ved Gaiastova, gjennom Gaia-området, deretter ut på sti over Lunnstadmyra før den følger løypetraséen langs Hundersetervegen til Pellestova.

Hafjell950 vil derfor være et viktig tilkoblingspunkt for Fjellstien, som er planlagt å gå gjennom Gaia-området. Tiltaket er utformet slik at den ivaretar den fremtidige tilknytningen til Fjellstien.



Utsnitt av forslag til ny KDP der gangtrasèer er vist med rødt og sykkeltrasèer med blått

Avbøtende tiltak

- Det er gitt reguleringsbestemmelse med krav om gangforbindelser og tilknytning til omgivelser.
- Etablering av gang- og sykkelveg langs valgt adkomstvei

Konklusjon

Planforslaget forholder seg kun til utbygde arealer og berører ikke natur- og friluftsområder. Tiltaket ivaretar eksisterende forbindelser til alpinbakke og langrennsløype, samtidig som det i større grad forbedrer gangforbindelsene internt i planområdet. Det legges også bedre til rette for gode uteoppholdsarealer, grøntarealer og lek for barn og unge innenfor planområdet.

Det vurderes at planlagt utbygging gir liten **positiv konsekvens (+)** for nærmiljø og friluftsliv, samt for barn og unges opplevelse av området.

8.5 Estetikk og byggeskikk

Planprogrammet

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

Dagens situasjon (0-alternativet)

Dagens bebyggelse er lite enhetlig og bærer preg av å være opparbeidet i ulike tidsperioder. Uterommene er enkle og er lite inviterende for opphold. Det parkeres også inntil byggene flere steder. Bebyggelsen innenfor planområdet har mørkbeiset trekledning og grønne tak med torv. Byggene er i hovedsak opparbeidet med saltak, med unntak av Gaiastova som har en mer sammensatt takform.



Deler av dagens bebyggelse innenfor planområdet sett fra eksisterende parkeringsplass.

Konsekvensvurdering

Tilpasning av bygninger, veger og uteoppholdsarealer er beskrevet i kapittel 7.2 landskapsbilde og terrenginngrep. Estetikk, byggeskikk og materialbruk er hovedtema i dette kapittelet.

Planområdet er lett synlig fra omkringliggende områder. Programmerte funksjoner er omfattende både i areal og volum, og vil påvirke de visuelle omgivelsene. Det har vært et viktig mål å finne et konsept som er tilpasset og forankret i lokal byggeskikk og materialbruk.

Planforslaget bygger på et skisseprosjekt fra Nordic arkitekter. Det er en rekke grep som allerede er implementert i skisseprosjektet som vil bidra til å dempe konsekvensene av tiltaket, og gjøre utbyggingen til en positiv knutepunktsutvikling på et allerede bebygget område.

Under nevnes de viktigste grepene:

- Anlegget er brutt opp i mange bygningskropper som er plassert med ulike vinkler i forhold til hverandre. Dette bidrar til at skalaen brytes opp og det skapes siktlinjer gjennom anlegget slik at landskapet rundt kan skimtes mellom husene.
- Bygningsmassen er konsentrert, som underbygget knutepunktstrategi. Samlet bebyggelse minimerer naturinngrep og infrastruktur.
- Måten bygningene er plassert danner to tun slik gårdsanlegg i Gudbrandsdalen tradisjonelt har vært bygget.
- Alle hus med unntak av flerbrukshallen har tradisjonelle saltak og flere av byggene har utkragning over første etasje som kan gi assosiasjon til stabburet som typologi.
- Det vil brukes naturlige og tradisjonelle materialer, i hovedsak tre og naturstein i kombinasjon med glass. Fargebruk skal være avdempet slik at bygningene tilpasser seg landskapets farger. Det bidrar til samspill med nabobebyggelsen, samt lokal og tradisjonell byggeskikk.
- Fasadene ønskes utformet med flere sjikt slik at det skapes dybde, relieff og skyggespill. Dette bidrar til å bryte ned opplevelsen av skala og volum.
- Basen legges dypt i terrenget og tilpasses dagens topografi. Den blir et mellomledd mellom det fallende terrenget og bygningene oppå, og synlige deler kles med naturstein. For å i størst mulig grad tilpasse basen til terrenget, har den flere nivåer. Dette gjør at leilighetshusene legges i ulike høyder og gir optimale muligheter for lys, sol og utsikt.



Tidlig 3D-visualisering med lys materialbruk. Dette er senere endret til en mer dempet materialbruk, og mindre bruk av glass.



Visualiseringer som viser dempet materialbruk og takvikler i tråd med gitte bestemmelser.

Avbøtende tiltak

- I reguleringsbestemmelsene er det satt krav til estetikk, materialbruk og fasader. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med nærområdet.
- Synlig fasader på underetasjer og parkeringskjeller skal kles med materialer som demper landskapsvirkning.
- Det tillates takvinkel 20-30 grader (med unntak av flerbrukshall), og det skal benyttes taktekkingsmateriale som ikke reflekterer sollys.

Konklusjon

Hafjell950 vil legge til rette for et tiltak som er forankret i lokal byggeskikk når det gjelder materialbruk, fargevalg, utforming og estetikk. Dette gjelder også for uteoppholdsarealer, og all arkitektur vil bli opparbeidet med høy kvalitet. Arkitekturen vil i større grad ha et samlet uttrykk enn dagens bebyggelse.

Tiltakets arkitektur og materialbruk skal være av høy kvalitet og forankret i lokal byggeskikk gjennom blant annet bruk av mørke trematerialer og naturstein.

Forutsatt at det gjennomføres avbøtende tiltak som beskrevet over, vurderes det at planlagt utbygging gir **ubetydelig konsekvens** for estetikk og byggeskikk.

Henvisning til vedlegg

- *Situasjonsplan, datert 27.03.2023*
- *Oppriss, datert 27.03.2023*

8.6 Klima- og energi

Planprogrammet

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

(* Temaet transportbehov (klima) er flyttet til 8.6 ift. oppsett i planprogrammet)

Dagens situasjon (0-alternativet)

Deler av dagens bygningsmasse, Gaiastova med tilhørende leiligheter, ble etablert i forbindelse med OL i 1994. Denne bygningsmassen er over 30 år gammel, og byggenes konstruksjon og energiløsninger gjenspeiler dette. Byggene har energimerke E og D på grunn av eldre klimaskall med høye U-verdier og høy energilekkasje. Byggene benytter kun direkte elektrisk oppvarming, og er derfor klassifisert med rød oppvarmingskarakter.

Leilighetsbygget med forretninger lokalisert øst for Gaiastova er av nyere dato (2019), og har lagt til grunn gjeldende TEKs minimumskrav for dimensjonering og utforming av konstruksjon og energiløsninger. Samlet energiforbruk i dag er ikke kjent for dette bygget.

Eksisterende trafo innenfor planområdet er på 1MW som dekker dagens behov, men har for liten effekt for den planlagte utbyggingen.

Konsekvensvurdering

Det er foretatt en beregning av overordnet energibudsjett for prosjektet, der det er sett på energibehov for aktuelle bygningsfunksjoner (for eksempel restaurant, hotell, fritidsleilighet mv.).

Med estimert byggeareal på nærmere 50 000m² er det beregnet et behov for ca. 7 MW totalt (145kWh/m²).

Med planlagt effektuttak for Hafjell950 og andre kommende prosjekter, er forslagsstiller i dialog med Vevig knyttet til mulighetene for å få etablert utvidet overføringskapasitet fra dalbunn til ny trafostasjon i Hafjell. Fra denne vil det bli lagt nye høyspentkabler frem til ny nettstasjon i Hafjell950. Det er for tiltaket foreløpig estimert uttak på 7 MW totalt, inkludert lademulighet for en stor andel parkeringsplasser.

*Uten avbøtende tiltak vurderes planlagt utbygging totalt å gi **noe negativ konsekvens (- -)** for energiforbruk.*

Avbøtende tiltak

- Redusere energibehovet gjennom en energieffektiv bygningsmasse. Klimaskall med lave u-verdier, god tetthet, rett solskjerming, passiv/hybrid design med termisk masse i relevante soner vil være viktig.
- Bruk av fornybare energikilder i form av geobrønner, samt utrede mulighet for supplerende energi gjennom biobrensel og solceller
- Energieffektive løsninger på teknisk anlegg kombinert med behovsstyrt smarthusløsninger. Utrede muligheter for gjenbruk av varme fra ventilasjon og avløpsvann
- I reguleringsbestemmelsene er det satt krav om at det skal etableres anlegg for fornybar energi.

Konklusjon

Utbyggingsarealet for Hafjell950 mangedobles ift. dagens bebyggelse, og det er naturlig at energibehovet øker. Ny bygningsmasse skal være kompakt og energieffektiv, og sett i forhold til det totale arealet vurderes det at planlagt utbygging kan forsvares mht. økt energibruk.

Det planlegges for tiltaket etablert en sentralisert energisentral og felles distribusjonsnett for alle bygg med høy grad av energigjenvinning. Det planlegges å etablere en brønnpark for termisk energi under bygget. Denne kan også nyttes til eventuelle kjølebehov.

Tiltaket innehar mange funksjoner som totalt er energikrevende, og det er viktig at det brukes alternative energikilder i prosjektet.

Forutsatt at avbøtende tiltak som beskrevet over følges opp vurderes det at planlagt utbygging gir **liten negativ konsekvens (-)** for energiforbruk.

Henvisning til vedlegg

- *Hafjell950 – Energibehov* (Evotek, datert 14.12.2022)
- *Notat infrastruktur og strømtilførsel* (Norconsult, datert 06.01.2023)

8.7 Miljø og bærekraft

Planprogrammet

*Redegjørelse av tiltakets overordnede strategi for miljø og bærekraft.
Beskrivelse av tiltakets transportbehov.*

Dagens situasjon (0-alternativet)

Opprettholdelse av dagens bygningsmasse og parkeringsløsning. Dagens bygningsmasse består av bygg med ulike volumer, byggehøyder og utforming. Parkering skjer på stor bakkeparkering øst i planområdet.

Dagens utearealer består i stor grad av asfalterte og gruslagte flater, og har lite til ingen grøntarealer eller vegetasjon, med unntak av torvtakene.

Adkomst til planområdet skjer i all hovedsak med personbil. Gående/ syklende i området kan benytte kjørebanen på Lunnstadmyrvegen for adkomst. For øvrig har planområdet ski inn/ ut.



Foto som viser eksisterende bebyggelse innenfor planområdet

Konsekvensvurdering

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet planlegges erstattet med ny, konsentrert bebyggelse. Et alternativ kunne vært å beholde noe av dagens bygningsmasse eller bygge om.

Det er gjort vurderinger i hvorvidt man kunne ivarett deler av eksisterende bebyggelse ved utbygging av Hafjell950. Hovedårsaken til at det er ønskelig å oppføre ny bebyggelse fremfor å rehabilitere/ oppgradere gammel bebyggelse er ønsket om å skape et helhetlig og energieffektivt knutepunkt der all parkering plasseres under bebyggelsen. Tiltaket må også gi rom for etablering av hotell med tilhørende anlegg.

Det er spesielt viktig i dette fremtidsrettede prosjektet at miljøvennlige løsninger optimaliseres. Det er derfor utarbeidet en egen miljø- og bærekraftstrategi for Hafjell950 som tar utgangspunkt i Innovasjon Norges 10 prinsipper for bærekraftig reiseliv, som også omfatter sosial og økonomisk bærekraft. Under avbøtende tiltak redegjøres det for de ulike tiltakene i miljø- og bærekraftstrategien.

Ved å optimalisere arealbruken på allerede utbygde områder, vil dette også bidra til å unngå videre utbygging av naturområdet i fjellet.

*Uten avbøtende tiltak vurderes planlagt utbygging totalt å gi **Stor negativ konsekvens (---)** for miljø, bærekraft og klima.*

Avbøtende tiltak

Bevaring av natur, kultur og miljø

- Utvikling og arealoptimalisering på allerede bebygde arealer for å unngå utbygging av urørte naturarealer.
- Styrke lokalt biologisk mangfold ved å erstatte dagens asfaltere/gruslagte flater med flere grøntarealer med lokal beplantning og vegetasjon, samt fokus på å ivareta myrens arealer i størst mulig grad.
- Gjenbruk av eksisterende bygningsmateriell i Hafjell950, samt til andre byggeprosjekter
- Miljøvennlig bygg:
 - o Mål om å kutte 50 % klimagassutslipp i forhold til referansebygg og gjennom klimagassregnskap kartlegge de mest miljøvennlige valgene
 - o Miljøsertifisering av Hafjell950
 - o Redusere energibehov gjennom en energieffektiv bygningsmasse. Klimaskall med lave u-verdier, god tetthet, rett solskjerming, passiv/hybrid design med termisk masse i relevante soner vil være viktig.
 - o Valg av miljøvennlige materialer: Utrede muligheter for massivtre, lavkarbonbetong, resirkulert stål, gjenbruk av materialer fra eksisterende bygg. Benytte lokale produsenter og leverandører for å begrense transport.
 - o Bruk av fornybare energikilder i form av geobrønner, samt utrede mulighet for supplerende energi gjennom biobrensel og solceller
 - o Energieffektive løsninger på teknisk anlegg kombinert med behovsstyrt smarthusløsninger. Utrede muligheter for gjenbruk av varme fra ventilasjon og avløpsvann
- Miljøvennlig utbygging med fokus på å redusere avfallsmengder, høy sorteringsgrad og fossilfrie løsninger på byggeplass. Riktig håndtering av torvmasser for å unngå nedbryting og CO2-utslipp
- Miljøvennlig transport og drift:
 - o Tilrettelegge for større grad av "grønn mobilitet" og redusere bilbruk både til og fra destinasjonen, samt mindre bilbruk gjennom oppholdet, eksempelvis gjennom shuttle koordinert med togavganger, etablering av busstopp for å tilrettelegge for kollektiv transport, utleie av ski/syssel/sparkesyssel, tilrettelegge for lading av el-kjøretøy.
 - o Etablering av gang- og sykkelveg som kan redusere bilbruk i nærområdet.
 - o Etterstrebe en bærekraftig hoteldrift gjennom effektive vann- og energiløsninger, begrense matsvinn, plastbruk og avfallsmengder

Sosial og økonomisk bærekraft

- Være et positivt bidrag for Øyer Kommunes næringsliv og lokalbefolkning gjennom å:
 - o Tilrettelegge for mange helårige arbeidsplasser, direkte og indirekte
 - o Bidra til lokal verdiskapning i Øyer og Hafjell ved økt antall gjestedøgn, og aktivt samarbeid med lokale aktører og produsenter
 - o Være en aktiv bidragsyter til utviklingen av helårsdestinasjonen Hafjell
 - o Skape en attraktiv møteplass for lokalsamfunnet med bredt aktivitetstilbud tilrettelagt og tilgjengelig for alle
- Sikre at Hafjell950 sitt kombinerte produkt er økonomisk levedyktig gjennom riktig kombinasjon av næringsarealer og fritidsleiligheter

Henvisning til bestemmelser:

- Bestemmelser stiller krav til at byggesøknad skal redegjøre for valg av energiløsninger og byggematerialer, samt tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp.

Konklusjon

Hafjell950 skal utvikles som et helhetlig og moderne knutepunkt tilpasset dagens og fremtidens behov. Tiltaket skal ta hensyn til miljø, bærekraft og klima for å nå de mål som er satt for reduksjon av klimagassutslipp frem mot 2030/2050 iht. Paris-avtalen, med mål om å kutte klimagassutslipp med 50%.

Eksisterende bygningsmasse erstattes med ny energieffektiv konsentrert bebyggelse rustet for fremtidens miljøkrav. Det vurderes at Hafjell950 i et langtidsperspektiv vil dra fordel av lavere årlige utslipp enn det ved ev. ombygging/ supplering av dagens bygningsmasse ville gjort.

Prosjektet benytter i stor grad allerede bebygd areal, som skåner urørt natur. Det tilrettelegges også for større grad av grønn mobilitet og miljøvennlig drift.

Forutsatt at avbøtende tiltak for miljø og bærekraft følges opp vurderes det at planlagt utbygging totalt gir **liten negativ konsekvens (-)** for miljø, bærekraft og klima.

Henvisning til vedlegg

- Miljø- og bærekraftsstrategi «Hafjell950 – Et bærekraftig valg»

8.8 Teknisk infrastruktur

Planprogrammet

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

*Teknisk infrastruktur knyttet til strømtilførsel omtales i kapittel 8.7

Dagens situasjon (0-alternativet)

Vannforsyning:

Eksisterende hovedledninger for VA ligger gjennom planområdet og må legges om i forbindelse med utbygging. Gaiastova forsynes i dag fra Nysetervegen høydebasseng med 110 mm forsyningsledning. Høydebassenget har bassengvolum på ca. 2000m³. Bebyggelsen i øvre del av Hafjelltoppen (inkludert Gaiastova) har ikke tilfredsstillende selvfalstrykk fra bassenget, og forsynes i dag fra et hydroforanlegg ved bassenget.



Situasjonsplan som viser dagens ledningsnett for vannforsyning

Avløp / spillvann:

Gaiastova er i dag tilkoblet kommunal avløpsledning, som er 160 mm PVC og delvis 150 mm støpejern fra Hafjelltoppen, gjennom Panorama-området og ned til «Hafjellstrengen» som er tilkoblet overføringsledningen til Lillehammer renseanlegg. Ledningen har et fordrøyningsmagasin ved kryssing av Storsteinvegen, da ledningen til tider ikke har hatt tilstrekkelig kapasitet. I 2022 ble det ferdigstilt et nytt ledningsanlegg som vil avlaste Hafjellstrengen, og som vil påvirke kapasiteten positivt.

Atkomstvei brann

Hovedadkomsten til Gaiastova skjer i dag fra sør, fra Hundersetervegen via Lunnstadmyrvegen. Gaiastova har i tillegg mulighet for adkomst fra nord, via Nysetervegen, men søndre del av Nysetervegen blir i vinterhalvåret preparert til skiløype.

Konsekvensvurdering

Vannforsyning:

Dagens vannforsyning fra Nysetervegen høydebasseng har ikke tilstrekkelig kapasitet for behovet etter endt utbygging av Hafjell950. Økt bassengkapasitet er nødvendig for brannsikkerhet og slokkevannskapasitet i samsvar med brannforskriften. Slokkevannskapasitet skal være på minst 50 l/s, fordelt på minst to uttak.

Avløp / Spillvann:

Det er beregnet kapasitet for spillvannsledningen fra Gaiastova til Storsteinvegen. Strekningen med minst kapasitet (fra kum 8514 til 6261) har kapasitet ca. 19,8 l/s ved 70% delfyllt rør. Øvrige kumstrekninger på denne ledningen har kapasitet >35 l/s ved 70% fyllingshøyde i rørledningen.

Beregnet maks spillvannsmengde fra området oppstrøms til ledningen over kum 8514 er ca. 16,3 l/s før utbygging og estimert 17,7 l/s etter utbygging av Hafjell950. Dette tilsier at eksisterende spillvannsledning til Hafjellstrengen vil ha tilstrekkelig kapasitet for ny utbygging på Gaiastova.

Ytterligere ny utbygging i Hafjellområdet vil for øvrig kunne medføre behov for kapasitetsøkning på hovedledningsnett og overføringsledningen videre til Lillehammer renseanlegg.

Atkomstvei brann

Utredelse av dagens adkomstvei via Lunnstadmyrvegen avdekker at veien har utfordringer med tanke på veibredde, siktforhold og noen bråe kurvaturer. Lunnstadmyrvegen er i dag noe utsatt for utforkjøringer, særlig i noen av svingene. Dette kan gi redusert tilkomst for utrykning.

I kapittel 7.2 Trafikkforhold og adkomst ble ulike adkomster vurdert, og anbefalt løsning for adkomstvei er utbedring av eksisterende Lunnstadmyrvegen, med etablering av gang- og sykkelvei. Utbedringene av veien innebærer å dimensjonere veiens bredde iht trafikkbelastningen, samt å utbedre veiforholdene med tanke på brekk, sikt og kurvatur. Dette vil redusere risiko for utforkjøring, og gi sikrere tilkomst for brannvesen.

*Uten avbøtende tiltak vurderes planlagt utbygging totalt å gi svært **stor negativ konsekvens (---)** for vannforsyning, brannsikkerhet og slokkevannskapasitet, og **liten negativ konsekvens (-)** for avløp.*

Avbøtende tiltak

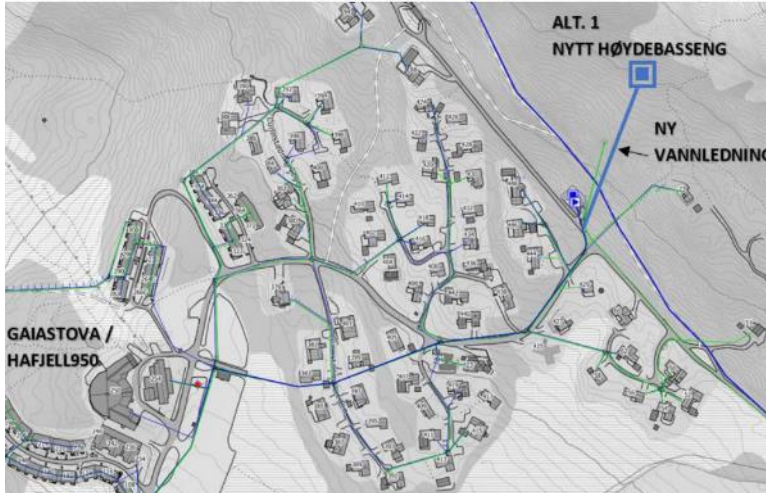
- Vanntilførsel: Etablering av utvidet eller nytt høydebasseng med stor nok kapasitet er en forutsetning for å kunne etablere tiltaket – se forslag til løsning neste side.
- Atkomstvei brann og slokkevann
 - o Adkomstveger må opparbeides med tilstrekkelige dimensjoner for brannbil.
 - o Etablering av brannhydranter og sprinkleranlegg for å sikre tilgang til slokkevann.

I reguleringsbestemmelsene pkt. 1.7 b) er det satt rekkefølgekrav om at adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk.

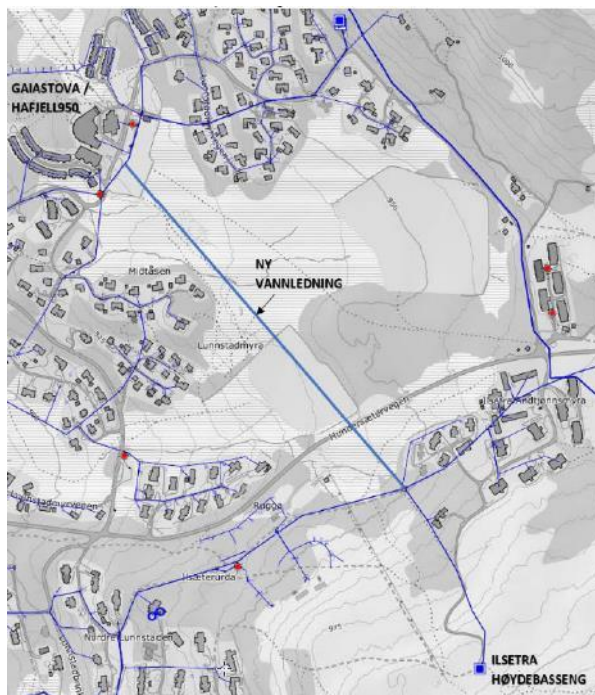
Foreløpig forslag til løsning for vannforsyning:

Det er i VA-notat fra Structor beskrevet to mulige alternativer for nytt høydebasseng. Det forutsettes at det legges ny hovedvannledning fra et nytt basseng frem til tiltaket.

- Alternativ 1: Nytt basseng ovenfor dagens basseng ved Nysetervegen
- Alternativ 2: Utvidelse av eksisterende Ilsetra høydebasseng, med ny rørtrase enten over myr eller via Lunnstadmyrvegen



Alternativ 1 for høydebasseng: Nytt basseng ovenfor dagens basseng ved Nysetervegen



Alternativ 2 for høydebasseng: Utvidelse av eksisterende Ilsetra høydebasseng

Konklusjon

VA-ledninger må legges om i forbindelse med utbygging. Dette er vist i vedlagte *Oversiktsplan overvannshåndtering* fra Structor.

Det må planlegges ny løsning for vannforsyning til Hafjell950 som dekker fremtidig kapasitetsbehov. Dette kan være egen tank/basseng for slokkevann, trykkøkningspumpe for sprinkleranlegg, ev. nytt høydebasseng for den kommunale vannforsyningen.

Planlagt utbygging vurderes å gi **ubetydelig konsekvens (0)** for VA og slokkevannskapasitet forutsatt at det etableres ny løsning for vannforsyning til tiltaket for å dekke fremtidig behov.

Planlagt utbygging vurderes å gi **liten negativ konsekvens (-)** for avløp

Planlagt utbygging vurderes å gi **liten positiv konsekvens (+)** for atkomst for brannvesen forutsatt at Lunnstadmyrvegen utbedres for dårlige sikt- og kurvaturforhold.

Henvisning til vedlegg

- *Prinsippløsninger VA* (Structor, datert 13.01.2023)
- *Oversiktsplan overvannshåndtering* (Structor, datert 28.11.2022)
- *Overordnet brannkonsept* (Fokus Rådgivning, datert 26.09.2022)
- ROS-analyse, datert 31.03.23

8.9 Naturressurser/ landbruk

Planprogrammet

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.

Dagens situasjon (0-alternativet)

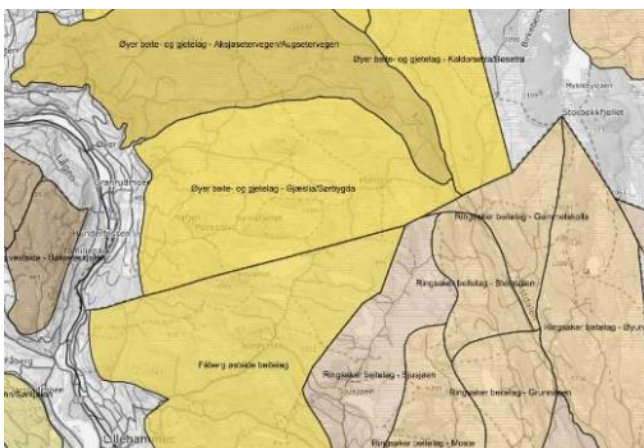
Planområdet har svært lite vegetasjon siden det i svært stor grad er opparbeidet allerede i dag. I bonitetskart fra Innlands-GIS er det et lite areal mot eiendomsgranse vest for Gaiastova, som er kategorisert som uproduktiv skog.



AR5 bonitetskart fra Innlands-GIS

Konsekvensvurdering

Planområdet ligger innunder Øyer beite og gjetelag – Gjæslia/ Sørbygda og et større område er på kart fra NIBIO registrert med i hovedsak slipp av sau på beite.



Kart fra NIBIO med beitelagsgrenser

I beitebruksplan for Øyer kommune er det listet opp blant annet retningslinjer for beitearealene i Øyer:

- Ved omdisponering av utmarksareal må det tas hensyn til beiterettigheter og mulige konflikter søkes avklart på forhånd.
- Utbyggingsområder bør planlegges slik at de konsentreres til visse områder framfor at de spres over større areal.
- Ved planlegging av nye veier i beiteområdene, bør en ta hensyn til at disse ikke legges gjennom områder hvor beitedyr i særlig grad holder til.

Gaiastova-området utgjør en svært liten del av et stort område der det foregår beiting. Planområdet er i stor grad opparbeidet med bygg, veier og parkering allerede i dag. Byggeområdet skal utvides noe østover ift. dagens situasjon, men innenfor arealene til eksisterende parkeringsplass.

I forbindelse med omlegging av Lunnstadmyrvegen forbi planområdet vil det omdisponeres ca. 650m² som i gjeldende kommuneplan er avsatt til LNF med spredt fritidsbebyggelse. Avgrensningen av LNF-areal i kommuneplan er grov, og det er ikke hensiktsmessig med et mer detaljert arealregnskap siden tiltaket kun berører svært små LNF-arealer beliggende inntil infrastruktur som finnes allerede i dag.

Avbøtende tiltak

Ikke behov for avbøtende tiltak

Konklusjon

Tiltaket skal opparbeides på areal som allerede er opparbeidet i dag. Planlagt utbygging vurderes å gi ubetydelig konsekvens for naturressurser, landbruk og beiting.
--

8.10 Massehåndtering

Planprogrammet

Massebalanse i prosjektet, håndtering av overskuddsmasser, ev. behov for deponi.
Risiko for spredning av planteskadeliggjørere.

Konsekvensvurdering

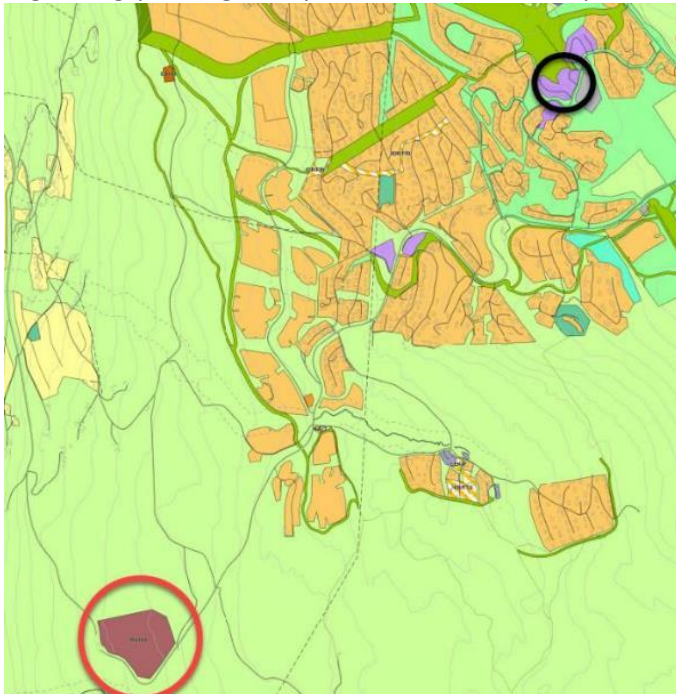
Det er lite rom for deponering av masser innenfor planområdet, og det må påregnes transport av masser til/ fra tiltaket. Det vil bli overskuddsmasser siden det skal etableres flere etasjer under terreng. Basert på skisseprosjektet som ligger til grunn nå hvor plan U2 ligger delvis under terreng og plan U3 ligger helt under terreng, er følgende mengder estimert:

- 23 400 m³ berg
- 11 800 m³ torvmasser*
- 66 800 m³ øvrige løsmasser

*Andel torvmasser er estimert av Asplan Viak i rapport «Vurdering av myr».

Uttak av myrmaser kan potensielt føre til nedbryting av masser og utslipp av CO₂. dette er redegjort for i kap. 7.3.3. Myr og klimagassutslipp.

Aktuelt areal for deponering av masser kan være areal avsatt til råstoffutvinning/ massedeponi (RU 102) i forslag til ny kommunedelplan for Øyer Sør. Arealet er beliggende langs Hundersetervegen, ca. 5 km sør for planområdet. Areal R102 i forslag til ny KDP er uregulert, og det må ev. utarbeides en reguleringsplan (og driftsplan) før masser kan deponeres.



Utsnitt av forslag til ny KDP der areal avsatt til deponi er markert med rød sirkel

Det skal etableres grøntarealer innenfor byggeområdet, og det vil være behov for å tilføre jord av god kvalitet. I lov om plantehelse er det krav til tiltak for å sikre plantehelse og hindre spredning av planteskadeliggjørere. I anleggsperioden må dette hensyntas for å sikre at smittsomme plantesykdommer ikke følger med massene.

*Uten avbøtende tiltak vurderes planlagt utbygging totalt å gi **noe negativ konsekvens (--)** for temaet massehåndtering.*

Avbøtende tiltak

- I reguleringsbestemmelsene er det satt krav om at det sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en plan for massehåndtering. Denne skal redegjøre for håndtering av masser, masseregnskap og behov for deponering av masser. Det skal fremgå hvordan ev. myr- og torvmasser deponeres for å begrense nedbrytning og CO₂-utslipp.
- Anleggsplan skal inneholde tiltak for hindring av spredning av planteskadeliggjørere
- Det skal søkes å benytte massedeponi nærmest mulig planområdet.

Konklusjon

Planlagt utbygging vurderes totalt å gi **liten negativ konsekvens (-)** for massehåndtering.

8.11 Mineralske ressurser

Planprogrammet

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

Konsekvensvurdering

Direktoratet for mineralforvaltning uttaler i innspill til varsel om oppstart at de ikke kan se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. De kan heller ikke se at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven.

Avbøtende tiltak

Ikke behov for avbøtende tiltak

Konklusjon

Planlagt utbygging vurderes å gi **ubetydelig konsekvens** for mineralske ressurser.

8.12 Kulturminner og kulturmiljø

Planprogrammet

*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.*

Konsekvensvurdering

Området er befart og det er ikke påvist kulturminner.

Avbøtende tiltak

Det er tatt inn bestemmelse om at *Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses.*

Konklusjon

Planlagt utbygging vurderes å gi **ubetydelig konsekvens** for kulturminner og kulturmiljø.

9. RISIKO OG SÅRBARHET

9.1 Oppsummering avbøtende tiltak ROS-analyse:

Risikoreducerende tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/ info til kommunen
02 Forurensning av grunn: Utarbeide tiltaksplan for håndtering av forurensete masser.	Det henvises til vedlagte rapport <i>Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan</i> . Rekkefølgekrav om grunnundersøkelser.
04 Brannvannforsyning: Nytt/ utvidet høydebasseng og overføringsledning. Brannprosjektering iht. TEK. Slokkevannskapasitet 50l/ sek fordelt på to brannhydranter.	Det henvises til vedlagte notater: <ul style="list-style-type: none">- <i>Overordnet brannkonsept</i>- <i>Prinsipløsning for VA</i> Rekkefølgekrav om tilgang på slokkevann og brannvann.
05 Tilgang for nødetater: Etablering ny trasé for skiløype i Nysetervegen. Veiadkomst må ha tilstrekkelige dimensjoner for brannbil. Utbedring av Lunnstadmyrvegen.	Det henvises til notat for <i>Overordnet brannkonsept</i> . Kjøreareal skal være dimensjonert for lastebil.
11 Overvann og avrenning til bekker: Etablering av tiltak beskrevet i notat og oversiktsplan for overvann. Etablering av vanntettende tiltak mot Lunnstadmyra.	Det henvises til vedlagte rapporter/ plan: <ul style="list-style-type: none">- <i>Konsekvensutredning overvann</i>- <i>Oversiktsplan overvannshåndtering</i>- <i>Vurdering av myr</i> Bestemmelse om å følge Øyer kommunes VA-norm, samt godkjent plan for overvannshåndtering før rammetillatelse.
	Det henvises til vedlagte rapporter/ plan: <ul style="list-style-type: none">- <i>Konsekvensutredning overvann</i>- <i>Oversiktsplan overvannshåndtering</i> Det er gitt bestemmelse om sikring av flomveier og tilstrekkelige dimensjoner for stikkrenner mv. iht. TEK

Forutsatt at risikoreducerende tiltak påpekt i ROS-analysen utføres, vurderes det at alle de nevnte tema skal være tilstrekkelig ivaretatt.

10. SAMMENSTILLING OG ANBEFALING

KU- tema	Konsekvensvurdering (etter avbøtende tiltak)	
Landskapsbilde og terrenginngrep	Liten negativ konsekvens (-)	
Trafikkforhold og adkomst	Ubetydelig konsekvens	
Naturmangfold og naturverdier	Ubetydelig konsekvens	
<ul style="list-style-type: none"> Arter overflate planområde 	Ubetydelig konsekvens	
<ul style="list-style-type: none"> Tilførselsvei 	Ubetydelig konsekvens	
<ul style="list-style-type: none"> Myr og klimagassutslipp 	Liten negativ konsekvens (-)	
<ul style="list-style-type: none"> Myr og vannstrømming 	Ubetydelig konsekvens	
Overvannshåndtering	Liten positiv konsekvens (+)	
Tema for utdyping		
Varme og kalde senger	Noe positiv konsekvens (++)	
Næring, forretning og tjenesteyting	Liten positiv konsekvens (+) for Øyer Sentrum	Noe positiv konsekvens (++) for Gaiastova som knutepunkt
Parkering	Ubetydelig konsekvens	
Nærmiljø og friluftsliv	Liten positiv konsekvens (+)	
Estetikk og byggeskikk	Ubetydelig konsekvens	
Klima- og energi	Liten negativ konsekvens (-)	
Miljø og bærekraft	Liten negativ konsekvens (-)	
Teknisk infrastruktur		
<ul style="list-style-type: none"> Vann/ slokkevannskapasitet 	Ubetydelig konsekvens	
<ul style="list-style-type: none"> Avløp 	Liten negativ konsekvens (-)	
<ul style="list-style-type: none"> Kjøreadkomst/ brannsikkerhet 	Liten positiv konsekvens (+)	
Naturressurser/ landbruk	Ubetydelig konsekvens	
Massehåndtering	Liten negativ konsekvens (-)	
Mineralske ressurser	Ubetydelig konsekvens	
Kulturminner og kulturmiljø	Ubetydelig konsekvens	

10.1 Samlet vurdering

I tabellen over er alle KU og utdypingstema listet opp, og konsekvensvurdering gitt i de enkelte delkapitler er gjengitt. Det er konsekvens *etter* ev. avbøtende tiltak som er angitt. Avbøtende tiltak er beskrevet under de enkelte tema-kapitler.

Både formelle konsekvensutredningstema og utdypingstema vurderes å være beslutningsrelevante, og alle tema er gitt en konsekvens – uavhengig av om de er definert som KU-tema eller utdypingstema. Det er brukt en 9-delt skala for å sette konsekvens (se kap. 6/ Metode og prosess).

16 av 22 tema er vurdert å gi ubetydelig eller positiv konsekvens. Til sammen 6 tema er gitt vurderingen “liten negativ konsekvens” (Landskapsbilde og terrenginngrep, Myr og klimagassutslipp, Klima- og energi og Miljø og bærekraft, Teknisk infrastruktur/ avløp og Massehåndtering).

De aller fleste temaene har fått bedret sin konsekvens gjennom avbøtende tiltak. For eksempel er temaet Trafikkforhold og adkomst vurdert å ha “noe negativ konsekvens” før avbøtende tiltak, men med krav om etablering av trafiksikker adkomst (avbøtende tiltak) er endelig konsekvens fastsatt til å være “ubetydelig”.

10.2 Konklusjon og anbefaling

Planforslaget legger til rette for en knutepunktsutvikling av Gaia-området, i tråd med forslag til ny kommunedelplan for Øyer Sør. Alle aktuelle tema fra fastsatt planprogram er vurdert. Det er konkludert med ubetydelig eller positiv konsekvens for 16 av 22 tema.

Hafjell950s intensjon er å tilføre alpindestinasjonen Hafjell noe nytt, gjennom både fokus på arkitektur av høy kvalitet og et rikt helårs aktivitetstilbud. Tiltaket er beregnet å kunne gi 75 625 gjestedøgn mot 13 300 i dag. Hotellet og næringstilbudet vil bidra til høyere besøkstall, økt omsetning og økt sysselsetting i Hafjell og Øyer. Hotellet og næringstilbudet i Hafjell950 vil kunne bidra til 75-100 helårs arbeidsplasser og ytterligere 50-100 arbeidsplasser i høysesong.

Vi mener Hafjell950 vil være et verdifullt bidrag til en videreutvikling av Hafjell som destinasjon og at tiltaket vil gi positive ringvirkninger for hele Øyer kommune.