



## Møtereferat

Til: Møtedeltakere

---

### Referat planforum

### Tema: Hafjell950 - Fakkkelbyen

### Øyer kommune

#### Møteleder:

IFK: Wibeke Børresen Gropen [wibeke.borresen.gropen@innlandetfylke.no](mailto:wibeke.borresen.gropen@innlandetfylke.no)  
Møtet ble avholdt på teams [planforum@innlandetfylke.no](mailto:planforum@innlandetfylke.no)

#### Deltakere:

IFK: Wibeke Børresen Gropen [wibeke.borresen.gropen@innlandetfylke.no](mailto:wibeke.borresen.gropen@innlandetfylke.no)  
Gunhild Tørhaugen (plan) [gunhild.torhaugen@innlandetfylke.no](mailto:gunhild.torhaugen@innlandetfylke.no)  
Annbjørg Backer (samferdsel) [annbjorg.backer@innlandetfylke.no](mailto:annbjorg.backer@innlandetfylke.no)

SF: Gunhild Haugum [gunhild.haugum@statsforvalteren.no](mailto:gunhild.haugum@statsforvalteren.no)  
Runa Bø [runa.bo@statsforvalteren.no](mailto:runa.bo@statsforvalteren.no)  
Kjell Kristiansen (Ikke med i møtet, ser gjennom sak)

SVV: Tone Tidemann-Skappel [tone.skappel@vegvesen.no](mailto:tone.skappel@vegvesen.no)

NVE: Sigrid Johanne Langsjøvold [sjl@nve.no](mailto:sjl@nve.no)

ØK: Wenche H. Dale [wenche.hagestuen.dale@oyer.kommune.no](mailto:wenche.hagestuen.dale@oyer.kommune.no)

FS: Erik Sollien (Areal+) [erik.sollien@arealpluss.no](mailto:erik.sollien@arealpluss.no)  
SQM: Fredrik Helmen [fredrik.helmen@sgm.no](mailto:fredrik.helmen@sgm.no)  
Siri Anette Voie [siri@sgm.no](mailto:siri@sgm.no)

Tema	Merknader
<b>Gjeldene plangrunnlag/ prosjektgrunnlag</b>	<p><b>KDP Øyer sør</b> – høring vår 2023, Gaia-området er definert som knutepunkt i revidert KDP.</p> <p>Deler av planforslaget er ikke i tråd med gjeldende KDP for Øyer Sør. Revisjon av KDP er under arbeid og Gaiastova AS har søkt om å omdisponere avsatt parkering og næringsareal til kombinert formål - knutepunkt.</p> <p><b>Hafjell950 / Fakkkelbyen</b> er planlagt der Gaiastova ligger i dag. Plassert på eksisterende bebygd areal og parkeringsareal. Det er en forutsetning at eksisterende bebyggelse rives.</p> <p>Eiendommen har direkte ski inn/ut-tilknytning til Hafjell Alpinsenter og sti- og løypenettet innover i Øyerfjellet.</p>

	<p><b>Entre Øyer:</b> Offentlig-privat samarbeid mellom Øyer og Lillehammer kommune, IFK og sentrale næringsaktører. Hensikten er å skape et sirkulært mobilitetskonsept for Øyer som skal gi friheten til å bevege seg fra «entre til entre». Gaiastova er 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.</p> <p><b>Dagens situasjon:</b> Planområdet ligger tilbaketrukket i det overordnede landskapsrommet nedenfor Hafjelltoppen i et relativt flatt parti. Planområdet er mest eksponert mot Lunnstadmyra i øst. Det er en dagligvare, en sportsbutikk, skiutleie og serveringssted. Gaiastova har pr. i dag ikke helårsdrift.</p>
1. Orientering om planen	<p><b>Øyer kommune:</b> Gaiastova er definert som et viktig og prioritert knutepunkt.</p> <p><b>Planstatus KDP:</b> Det arbeides med ulike problemstillinger etter høringsrunden, (blant annet trafikk, vei, v/a, handel/næring m.fl). Håper på vedtak før årsskiftet 2023/2024.</p> <p><b>Planstatus regulering Hafjell950/Fakkkelbyen:</b> Førstegangsbehandling i september er plan – ønsker gjennomgang av plangrunnlaget i forkant av høring. -Planprogram (vedtatt 26.01.23). -Planbeskrivelse, forslag til reguleringsbestemmelser, forslag til plankart, ROS-analyse samt fagrapporter/vedlegg, (innlevert 14.04.23).</p> <p><b>SQM (viser til presentasjon).</b> <b>Hensikt: Transformere knutepunktet til en unik og levende helårsdestinasjon for et internasjonalt publikum.</b> Et nytt kundegrunnlag som skal bidra til et løft med tanke på helårsdrift i Lillehammerregionen. Planforslaget er utformet for å gi fleksibilitet i fremtidig utvikling, med utgangspunkt i Hafjell950.</p> <p><b>Fakkkelbyen 2033 – Aktivitet hele året. Attraktivt hele året. En sammenhengende fjellandsby med et spekter av aktiviteter.</b></p> <p>Planarbeidet skal derfor legge til rette for utvikling av en helårsdestinasjon og et knutepunkt i Hafjell/Øyer sør. Det planlegges for nytt hotell med høy standard (ca. 250-300 rom) med konferansedel, forretninger (dagligvare, sportsbutikk, bakeri, restaurant, afterski), ca. 100 leiligheter (fritidsformål, med mulighet for utleie), flerbrukshall og parkeringskjeller. Det planlegges for aktiviteter som trening, tennis, svømming/spa mv. i underetasje.</p> <p><b>Lokal forankring:</b> Mat, kunst, kultur, sport, musikk mm. er fokus. Arenahallen/flerbrukshallen (delvis under bakken) er en viktig møteplass for de ulike arrangementer som skal bidra til helårsdrift/attraktiviteter (idrett, konserter og andre arrangement). Ønsker å oppnå positive ringvirkninger for sysselsetting i Øyer og for eksisterende næringsliv.</p> <p><b>Trafikksikkerhet/møteplasser:</b> Parkering er planlagt under bakken og det er tilrettelagt for bilfrie tun og gangveier ut/inn og gjennom planområdet.</p> <p><b>Veiadkomst:</b> Innspill KDP/ Kommunen, god dialog med Hafjelltoppen vel forening.</p>

	<p><b>Bærekraft:</b> Det er fokus på en bærekraftig utvikling av Fakkkelbyen.  -<i>Effektivisere Gaias allerede utbygde områder – ingen urørt natur</i>  -<i>Alternativ transport – Entre Øyer</i>  -<i>Miljøvennlige og energieffektiv utbygging og drift (gjenbruk, fornybar energi, klimagassreduksjon).</i></p> <p><b>Myr:</b> Ny innskrenket linje for planavgrensning av hensyn til myrområdet. Gjenstående myrreal er parkering (1990-tallet) og myra er komprimert og delvis drenert. Avbøtende tiltak er beskrevet i planbeskrivelsen.</p>
2. Problemstillinger for planforum	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Varme / kalde senger og utvikling av knutepunktet</b></li> <li>- <b>Trafikk og adkomst til planområdet</b></li> <li>- <b>Nærhet til myr</b></li> <li>- <b>Næring, forretning og tjenesteyting og betydning for Øyer sentrum</b></li> </ul>
SF	<p>Knutepunkt er i tråd med KPA og Entre øyer og tilrettelegging mot en helårsdestinasjon har næringsmessig betydning lokalt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Varme / kalde senger og utvikling av knutepunktet</b>  Det kreves et rikt tilbud av aktiviteter/aktivitetstilbud – dersom et knutepunkt skal bli attraktivt nok for utleie. Gaiaområde er allerede et attraktivt område, og tilrettelegging for utleie vi være viktig fremfor i for stor grad å privatisere området. Valg av gode bookingsystem er viktig for å tilrettelegge for utleie. Stiller spørsmål til hvordan hyttutleie er planlagt markedsført, ansvar for utleie og mulig forbedringspotensial.</li> <li>- <b>Trafikk og adkomst til planområdet</b>  Valg av adkomstvei tar hensyn til myrområdet/natur – enig i konklusjon her. Denne løsningen gir minst inngrep.</li> <li>- <b>Nærhet til myr</b>  Positivt at tilbakemeldinger her er tatt til følge. Eksisterende p-plass skal graves opp, pga. ny parkeringskjeller. Massehåndtering må her avklares, viser til eksempelprosjekt hos Nye veier/Sweco.</li> <li>- <b>Næring, forretning og tjenesteyting og betydning for Øyer sentrum</b>  Eksisterende næring videreføres, videre vil det tilrettelegges for nye aktiviteter, vi tolker det sånn at dette er utvikling i tråd med ny KDP og kommunens ønsker for knutepunktet.</li> </ul> <p>Veldig positivt med tidlig drøfting/dialog i planforum.  Ny KDP for Øyer sør er ikke vedtatt og det er derfor en del forhold som ikke er avklart for videre regulering av området.</p>
SVV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Trafikk og adkomst til planområdet</b>  Viser til rullering av ny KDP og innsigelse fra SVV til manglende trafikkutredninger.</li> </ul> <p>Det mangler en overordnet trafikkanalyse og SVV er derfor skeptisk til å gjennomføre en så stor utbygging uten at en helhetlig utredning for kommunedelplanen er på plass. Utredningen må synliggjøre kobling helt ut til E6, utbedring av kryss, skolevei og trafiksikkerhetstiltak mm.</p> <p>Nødvendige trafiksikkerhetstiltak må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Planbeskrivelsen fra 2022 viser til en trafikkanalyse basert på tidligfase. Ny analyse vil kreve grunnlag</p>

	<p>basert på nytt prosjekt. Trafikkanalysen må si noe om forventet trafikkøkning som følge av de ulike virksomhetene som planlegges. Det er det utbyggingspotensialet som reguleringsplanen legger til rette for, som skal analyseres. Dersom det er utarbeidet trafikkanalyser i etterkant ønskes dette tilsendt.</p>
IFK, samferdsel	<p><b>- Trafikk og adkomst til planområdet</b> Tilsvarende tilbakemelding som SVV. Viser til rullering av KDP og synliggjøring av en helhetlig trafikkanalyse. Det er krevende å vurdere enkeltområder når helheten ikke er kartlagt og de økonomiske rammene for utbygging må sikres.</p> <p>Selve planområdet er godt løst, og det er vist noen gode grep. Parkeringskjeller, bilfrie tun og økt trafikksikring i området med tanke på krysninger/koblinger for myke trafikanter.</p> <p>Etterspør løsninger for kollektivtransport Gaia – sentrum, eller andre tiltak som ikke er avhengig av personbiler.</p>
NVE	<p>Overvannsproblematikken i Øyer er kjent, viser til arbeid med ny KDP / Innsigelse NVE. Det må synliggjøres i hvilken grad nytt prosjekt påvirker overvann og overvannshåndtering i Hafjell. Unngå å utfordre de ulike utfordringene som allerede er i området ytterligere. Hvordan detaljprosjektet ivaretar hensynet må tydelig fremkomme av planmaterialet.</p> <p>Positivt med tidlig drøfting – ta kontakt med NVE dersom det er spørsmål.</p>
IFK	<p>Etterspør en helhetlig handelsanalyse og en helhetlig trafikkanalyse som synliggjør sammenhenger og konsekvenser av ny utvikling i de ulike knutepunktene i ny KPA</p> <p><b>- Varmer / kalde senger og utvikling av knutepunktet</b> Fordeling varme og kalde senger – Attraktive områder bør prioriteres for utleie og ikke privatiseres. Viktig at kommunen gjør gode valg her. Viser til arbeid med KDP.</p> <p><i>Miljøhensyn:</i> Dele/leie fremfor å eie, delingsøkonomi. Kan det bli et framtidig behov for utleie/varme senger i kommunen som følge av endringer i strømpriser, holdningsendringer, renteøkning ol. Viktig at det gjøres en vurdering her, denne bør følge plansaken videre.</p> <p><i>Bookingsystem</i> – Viktig å se til gode eksempler fra tilsvarende prosjekter.</p> <p><b>- Næring, forretning og tjenesteyting og betydning for Øyer sentrum</b> <i>Handelsanalyse</i> – En helhetlig analyse som ser de ulike knutepunktene i sammenheng. Tydeliggjøre hva som skjer hvor. Fordeling av handel opp på fjellet og nede i sentrum, og hvordan skape samspill fremfor å utarme sentrum. Se sammenhenger mot entre Øyer og ny KDP der knutepunktutvikling er sentral, tanker om flytting av togstasjon og utvikling rundt bunnstasjon kan gjøre det enklere å komme seg til fjellet uten bil, gode tilbud nede i Øyer kan redusere trafikken opp på fjellet, men nye attraksjoner som flerbrukshall, paddel mm plassert opp på Gaia kan også generere en vesentlig økning i trafikken, både av besøkende og lokale.</p> <p>Vi ser positivt på lokal verdiskapning – men fokus må være at det ikke går på bekostning av de lokale naturverdier og kvaliteter.</p>

	<p>Knutepunktene i Øyer må derfor ses i sammenheng både med tanke på handel, trafikk, natur og friluftslivsressurser.</p> <p><b>- Nærhet til myr</b> Veldig positivt at anbefalinger angående myr er ivare tatt, planavgrensning er innskrenket og plassering av adkomst er godt vurdert.</p> <p><b>-Energi</b> Med tanke på kraftsituasjonen må det synliggjøres hvordan man kan være energieffektiv, mulighet for evt. produksjon av energi lokalt, f.eks solcelletak el.</p>
<b>IFK, dette ble ikke nevnt i planforum</b>	<i>IFK har prosjektet <b>Klimavennlig stedsutvikling</b> samarbeider vi med Øyer kommune. Det skal analyseres hvilken betydning en etablering/lokalisering som dette har for klimagassutslipp og for steds- og næringsutvikling i Øyer. Resultatet av våre analyser vil komme i oktober. <b>Kontaktperson Kari Hanne Klynderud (IFK)</b></i>
Oppsummert	Veldig positivt med tidlig drøfting/dialog i planforum. Ta kontakt dersom det er spørsmål/klarheter.