

Vår saksbehandler:  
Hege Ingul

Vår ref.:

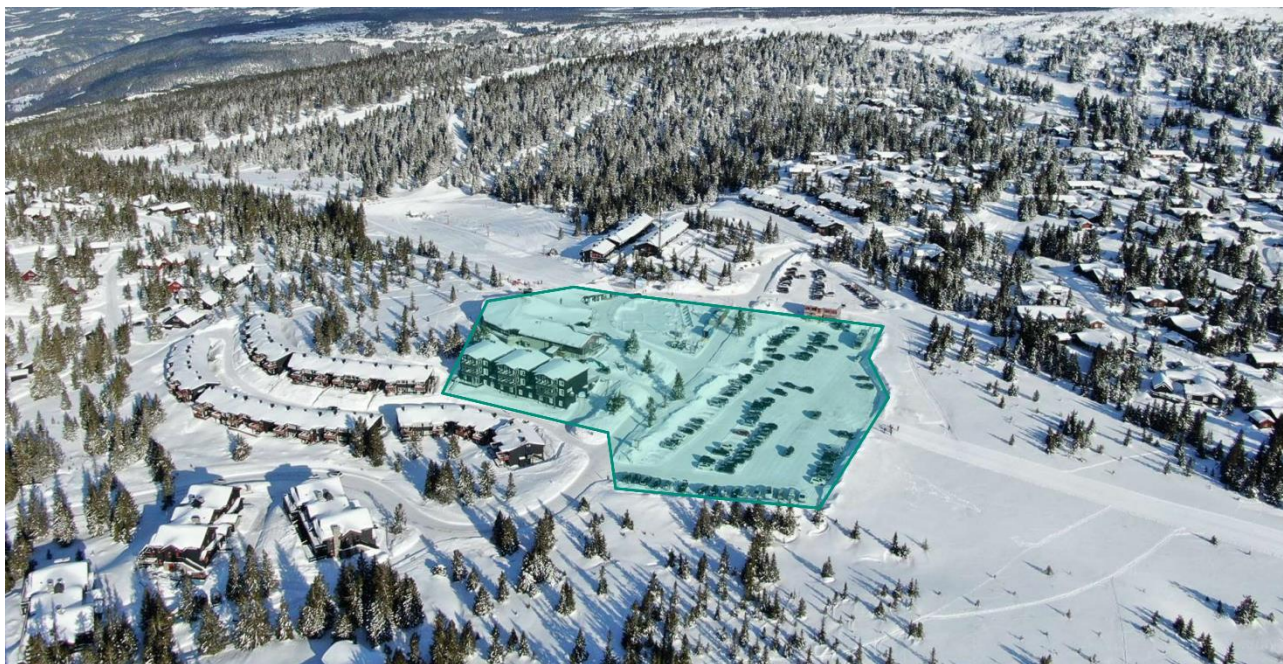
Deres ref.:

## **DETALJREGULERING FOR HAFJELL 950, TEMA FOR DRØFTING**

### **INNLEDNING**

#### **Området i dag**

Hafjell950 er planlagt på beliggenheten til dagens Gaiastova, hvor Lunnstadmyrvegen er adkomstvei inn mot planområdet. Planområdet har en sentral beliggenhet i forhold til Hafjells eksisterende skitilbud og er i dag et hyppig brukt start- og slutt punkt for både langrennsløyper, turstier og sykkelstier. I tillegg har eiendommen direkte ski inn/ut-tilknytning til Hafjell Alpinsenter. Gaiastova er i dag et av de mest populære restaurant- og afterski stedene i Hafjell.



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

## Prosjektet Hafjell 950

Hafjell 950 skal utvikles til en helårsdestinasjon og vil bli et viktig knutepunkt i Hafjell. Hafjell 950 skal inneholde hotell (ca. 100 rom) fritidsleiligheter (ca. 100 stk.) og et bredt servicetilbud til både hotellets gjester, de lokale og øvrige turister i regionen. Dette innebærer blant annet flere serveringskonsepter, butikker, flerbrukshall, spa, padel, tennis, svømmebasseng og flere sosiale aktiviteter. I tillegg vil det etableres parkeringskjeller både for hotellgjester, leiligheter og besøkende.

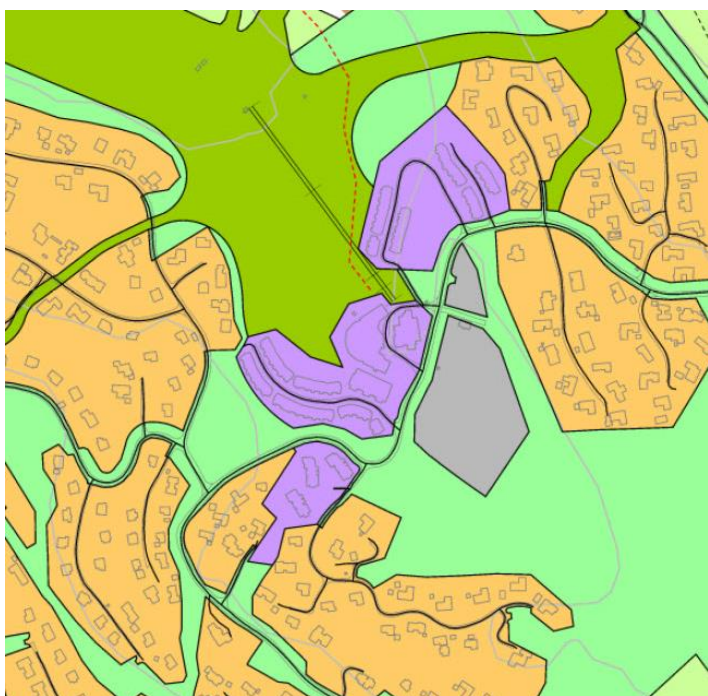
Deler av tiltaket er ikke i tråd med gjeldende kommunedelplan, og det er krav om konsekvensutredning. Det henvises til vedlagte planprogram for mer informasjon.

## Forholdet til ny KDP Øyer Sør (2022-2032)

Det pågår revisjon av kommunedelplan for Øyer sør. Planen ble 1. gangs behandlet 20.09.2022. Reguleringsplanarbeidet vil bli sett i sammenheng med det pågående kommuneplanarbeidet.

I forslag til ny kommunedelplan er det aktuelle byggeområdet videreført som næringsareal (bevertning, hotell, overnatting mv.) og parkering.

Tidligere var det regulert veiadkomst over Lunnstadmyra som mulig ny veiadkomst til Gaiastova, men denne er tatt ut i forslag til ny KDP.



Utsnitt - forslag ny KDP

I planforslag for ny KDP som er vedtatt lagt ut på høring er Gaia-området fastsatt som et knutepunkt. Utdrag av retningslinjer for knutepunkter i forslag til ny KDP for Øyer:

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



## TEMA FOR DISKUSJON

### 1. Varme/ kalde senger

Prosjektet Hafjell 950 planlegger ca. 100 varme senger (hotell). I tillegg planlegges det ca. 100 selveier fritidsleiligheter (kalde senger).

Hafjell 950 skal ha store fellesarealer med blant annet flere innendørs aktiviteter tilgjengelig for alle, noe som også vil bidra til å skape helårs arbeidsplasser utover ren hoteldrift. For gjennomføring av et slikt prosjekt, er man avhengig av finansiering gjennom salg av fritidsleiligheter.

En viss andel av de kalde sengene vil høyst sannsynlig være «lunkne» ved at de frivillig leies ut gjennom booking eller privat utleie. Det at fritidsleilighetene ligger i et knutepunkt med høy grad av service og tilrettelegging i nærområdet kan gjøre det attraktivt og enklere med utleie.

Hvor stor andel senger som skal være henholdsvis varme, «lunkne» eller kalde skal utredes gjennom planprosessen.

### 2. Trafikk og adkomst til planområdet

Adkomst til planområdet skjer i dag via Lunnstadmyrvegen. Veggen har grusdekke og er opparbeidet i 4,5-6m vegbredde. Det er noe begrenset sikt ved enkelte punkter langs veggen. Det er ikke gangvei langs traséen.

Det vil i planarbeidet bli vurdert alternative adkomstløsninger.

Tiltaket vil medføre trafikkøkning på Lunnstadmyrvegen, dersom denne blir valgt som adkomst til planområdet. Det vil bli utarbeidet en analyse som vil se på muligheter og utfordringer knyttet til eksisterende veinett, samt vurdere ev. behov for avbøtende tiltak, og vurdere løsning for myke trafikanter.



Kart med veisystemet i området ved Gaiastova

### 3. Nærhet til myr

Ny bebyggelse planlegges oppført på areal som allerede er tatt i bruk til bebyggelse eller parkering, men vil ligge nær myrområde.

Dagens vei forbi Gaiastova planlegges lagt om østover ved utbygging av Hafjell 950 og parkering planlegges lagt i parkeringskjeller under bebyggelsen. Det må sikres at slike tiltak ikke drenerer ut myr.

Det vil bli utarbeidet rapporter som vurderer temaet myr nærmere gjennom planarbeidet.



*Skisse fra arkitekt som viser mulig ny bebyggelse og omlegging av vei østover*