



## Møtereferat

Til: Møtedeltakere

---

### Referat planforum

Tema: Øyer kommune

Detaljregulering Hafjell 950

Møtet ble avholdt på teams. Møteleder Kristin Ryen Reithaug  
[kristin.ryen.reithaug@innlandetfylke.no](mailto:kristin.ryen.reithaug@innlandetfylke.no)

[planforum@innlandetfylke.no](mailto:planforum@innlandetfylke.no)

#### Deltakere:

IFK:	Kristin Ryen Reithaug Gunhild Tørhaugen (plan)	<a href="mailto:kristin.ryen.reithaug@innlandetfylke.no">kristin.ryen.reithaug@innlandetfylke.no</a> <a href="mailto:Gunhild.Torhaugen@innlandetfylke.no">Gunhild.Torhaugen@innlandetfylke.no</a>
SF:	Gunhild Haugom	<a href="mailto:fmheguha@statsforvalteren.no">fmheguha@statsforvalteren.no</a>
ØK:	Anita Lurfald Vedum	<a href="mailto:anita.vedum@oyer.kommune.no">anita.vedum@oyer.kommune.no</a>
SVV:	Tone Tidemann-Skappel	<a href="mailto:tone.skappel@vegvesen.no">tone.skappel@vegvesen.no</a>
NVE:	Sigrid J. Langsjølvold	Sigrid Johanne Langsjølvold <sjl@nve.no>
SQM:	Fredrik Helmen Anniken Fjelberg (IDENTIO)	<a href="mailto:fredrik.helmen@sgm.no">fredrik.helmen@sgm.no</a> <a href="mailto:anniken@identio.no">anniken@identio.no</a>
A+:	Erik Sollien (Areal+) Hege Ingul	<a href="mailto:erik.sollien@arealpluss.no">erik.sollien@arealpluss.no</a> <a href="mailto:hege.ingul@arealpluss.no">hege.ingul@arealpluss.no</a>

Tema	Merknader
<b>Gjeldene plandokument</b>	<p>KDP Øyer Sør, vedtatt 31.05.2007, (revidert plan kommer på høring høst 2022). Reguleringsplan: Hafjelltoppen hyttegrenn: 102B, vedtatt 27.03.2014.</p> <p>Foreslått utbyggingsområde er avsatt til næringsformål og parkering i gjeldende KDP. Ønsket om å regulere ca. 100 leiligheter til fritidsformål er ikke i tråd med overordnet plan og faller innunder KU forskriftens § 6, vedlegg 1, pkt. 26/30. I tillegg utløser tiltakets omfang krav om planprogram og konsekvensutredning.</p> <p>Det er varslet oppstart av planarbeidet med planprogram og konsekvensutredning.</p>

	<p><b>Dagens situasjon:</b> Dagens Gaiastova består av restauranter, afterski, matbutikk, sportsbutikk, utleie leiligheter og parkeringsareal.</p>
<p>1. AF orienterer om planen</p>	<p><b>Viser til presentasjon, (AF)</b></p> <p><b>Presisjon:</b> Tidligfase prosjektering/oppstart. Det er avholdt arkitektkonkurranse (Hafjell 950) der vinner (Nordic) ble avklart sommer 2022. Skisseprosjekt starter nå og utbyggingen er foreløpig tenkt i ett trinn.</p> <p><b>Hensikt:</b> Legge til rette for en utvikling av området der dagens Gaiastova ligger til en helårsdestinasjon og knutepunkt i Hafjell/ Øyer Sør. Stedet skal planlegges som en destinasjon i seg selv og fasilitetene skal være åpne for alle.</p> <p>Byggene skal legges så lavt som mulig i terrenget og areal som ikke er avhengig av dagslys samt parkering skal legges under bakken. Viser til forbildeeksempler, ønsker høy kvalitet tilrettelagt for alle som besøker fjellet. Det skal ikke fremstå som et nytt signalbygg. Arealene som planlegges skjer på arealer som allerede er tatt i bruk og utvidelse skjer på eksisterende utfartsparkering. Ivaretagelse av myr vil være et viktig fokusområde.</p> <p>Det planlegges hotell (ca. 100 rom) med konferansedel, forretninger (dagligvare, sportsbutikk, bakeri, restaurant mv.) og ca. 100 leiligheter (fritidsformål). Det planlegges også aktiviteter som trening, paddel, tennis, minigolf, bowling, svømming/spa mv (flerbrukshall).</p>
<p>2. Problemstillinger</p>	<p><b>Etablering av fritidsleiligheter (kalde senger).</b> Konsekvensen av å endre fra rent næringsformål (varme senger) til kombinert næring-fritid (varme og kalde senger) skal vurderes, for Hafjell som turistdestinasjon, viser til planbeskrivelsen.</p> <p><b>Adkomstvei til planområdet, utredning av Lundstadmyrvegen og økt trafikkbelastning/trafikksikkerhet.</b></p> <p><b>Parkering/ berøring randsone av myr.</b></p>
<p>2. SF</p>	<p>Viser til tilbakemelding på varsel om oppstart, Bylivskonferansen på Beitostølen 2022 (flere gode eksempler for bærekraftige destinasjoner), føringer i ny veileder for fritidsbebyggelse, nasjonale forventninger til arealutnyttelse i regional og kommunal planlegging og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.</p> <p>-Stiller spørsmål om føringer fra ØK for forholdet mellom varme og kalde senger. ØK: Ny KDP skal på høring.</p>

	<p>-Vil område bli for privatisert og er det kvaliteter som er der i dag som vil kunne forsvinne? AF: Målet er å planlegge for alle og utfartsparkering flyttes under bakken.</p> <p>Sterk oppfordring om å ivareta myr i planområdet. Viser til gode intensjoner om bevaring av myr i planarbeidet. Tilstand på eventuell myr under eksisterende utfartsparkering må utredes og resultatet må fremkomme av planarbeidet. Dette er arealer som berøres direkte av utbygging og ny parkeringskjeller.</p> <p>-Kan systemet/tilrettelegging for utleie bedres for å bedre markedet for utleie?</p>
3. IFK	<p>Veldig positivt at saken blir drøftet tidlig i planforum.</p> <p>Stiller spørsmål om utbyggingsstrategi og rekkefølge på byggetrinn.</p> <p>Viser til merknader til varsel om oppstart: Reguleringsarbeidet legger til rette for både næring og handel og det må gjøres en utredning for hvilke konsekvenser dette medfører og at det bør foretas en handelsanalyse for området og i sammenheng med hva som er ønsket utvikling for Øyer sentrum. Fylkeskommunen har utarbeidet en mal for handelsanalyse som viser hvilke konsekvenser dette får for stedet. Handel er en viktig del av tettstedenes attraktivitet og det er viktig å være bevist i hvilken retning den styreres.</p> <p>AF: Det er et ønske om å kunne styrke destinasjonen som helhet. Ser på dette som en styrke for prosjektet. ØK: Øyer har egen plan for sentrum og denne må ses i sammenheng med ny KDP.</p>
4. SVV	<p>Trafikksikkerhet og transportplanlegging, prosjektet vil medføre en økt trafikkbelastning. Viktig å analysere det utbyggingspotensialet som planforslaget legger til rette for.</p> <p>Hvordan kan transportbehovet reduseres? Utrede og synliggjøre de nødvendig trafikkanalyser som kreves for dette området, som hvor mye trafikk de ulike virksomhetene og aktivitetene vil generere og hvordan det best mulig kan tilrettelegges for gående, syklister og skiløpere.</p> <p>AK: Prosjektet er avhengig av bedre tilkomst til destinasjonen – og at dette er et ansvar som må deles/ krever samarbeid med ØK og grunneiere.</p> <p>Det er videre et ønske om å tilrettelegg for ankomme stedet uten bil. Prosjektet forventer besøkende fra både innland og utland og det må tilrettelegges for å ankomme med både buss og tog, alternativt tilrettelegge for sentrale parkeringsplasser lenger ned i anlegget/nærmere Øyer sentrum – og på denne måten unngå at man kjører bilen helt opp på fjellet.</p>

	FH: Det er igangsatt analyser for trafikk som skal synliggjøre behov og viser til at veien allerede er underdimensjonert.
5. ØK	Viser til revisjon av KDP for Øyer Sør som er på høring, spent på tilbakemelding fra politikerne om veien videre.. - Varme og kalde senger, krav om utleie viser seg å være vanskelig/erfaringsbasert. - Det trafikale vil få mye fokus, viser til at situasjonen i dag er ulik sommer og vinter (sommervei og vintervei) og at det nå utredes for ulike alternativer.
6. NVE	Sterk oppfordring om å hensynte myrdraget og at dagens tilstand må utredes. Vannhåndtering er en utfordring i Hafjell. Viser til gode intensjoner i planprogrammet.