

ØYER KOMMUNE

[postmottak@oyer.kommune.no](mailto:postmottak@oyer.kommune.no)

DATO: 23.10.2023

Vår saksbehandler:  
Erik Sollien

Vår ref.:

Deres ref.:

## PLANID 102D – HAFJELL950 – BESVARELSE PÅ PMU SPØRSMÅL

### Innledning

I Plan- og miljøutvalget møte den 19.09.2023 ble sak 65/23 Planid 102D – Hafjell 950 – 1. Gangs behandling behandlet. Følgende ble vedtatt:

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

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

Dette dokument angir tiltakshavers besvarelse på spørsmålene fra PMU.

## **Imøtekommelse av signalene fra tidligere PMU-møte - overvekt av varme senger som skaper flere arbeidsplasser:**

### **Sammendrag:**

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

Ved å realisere Hafjell950 så vil følgende oppnås mht. arbeidsplasser:

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

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

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

## Dagens situasjon

Dagens Gaiastova inneholder 15 fritidsleiligheter for utleie. Tabellen under angir belegg og totalt gjestedøgn for disse leilighetene.

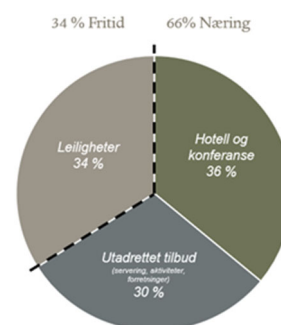
Dagens utleie av 100 senger, i snitt:

	Antall senger	Belegg	Gjestedøgn
Vinter (20 uker)	100	55 %	7 700
Sommer (32 uker)	100	25 %	5 600
<b>Sum</b>		<b>36% årlig snitt</b>	<b>13 300 gjestedøgn pr. år</b>

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 blant annet 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 i sommerhalvåret.

## Fremtidig situasjon - estimat

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



Konseptet for 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 beleggsprosent gjennom hele året.

Ved å etablere konferansefasiliteter, samt et rikt tilbud av sesong-uavhengige 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.

Tabellen under angir Hafjell950 sine estimerte belegg og gjestedøgn:

	Antall senger	Belegg	Gjestedøgn
Vinter (20 uker)	275 hotellsenger	70 %	26 950
Sommer (32 uker)	275 hotellsenger	50 %	30 800
Hele året	275 senger fritidsbolig	65 døgn	17 875 gjestedøgn
<b>Sum</b>			<b>75 625 gjestedøgn pr. år</b>

### Konsekvenser for Øyer regionen

Hafjell950 vil medføre 250-300 varme senger i hotellet, 250-300 senger i fritidsleilighetene, samt et tilhørende utstrakt næringstilbud i form av servering, konferanse og aktivitetstilbud.

Hotellet og næringstilbudet vil gi 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 75 625 gjestedøgn

Under er det angitt en tabell som angir forskjellen fra dagens situasjon og fremtidig situasjon med Hafjell950:

	<b>Antall senger/ type seng</b>	<b>Gjestedøgn pr år</b>
Eksisterende situasjon	100 utleiesenger	13 300
Ny situasjon	275 hotellsenger 275 fritidsenger	75 625
<b>Differanse / økning</b>	<b>+ 450 nye senger</b>	<b>+ 62 325 nye gjestedøgn</b>

Sammenlignet med dagens situasjon vil tiltaket med hotell og fritidsleiligheter generere over 5 ganger flere gjestedøgn på Gaiastova.

Utover økning av gjestedøgn og omsetning relatert til hotell og leiligheter, vil Hafjell950s konferanse og 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.

Hafjell950 vil gi en økning i omsetning og etterspørsel for næringslivet i regionen og dermed økning i antall arbeidsplasser.

### Fritidsleiligheter uten utleieplikt – forutsetning for gjennomføring

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. Vi mener 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% av arealet 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 (ikke gjennomførbart) i det planlagte kundesegmentet. I tillegg vil varme utleiesenger konkurrere med hotellets produkt. Hotellet skal være primær-tilbudet for tilreisende til Fakkellbyen.

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 hoteldrift, til tross for at reguleringsplanen åpner for *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.

## Konklusjon

Reguleringsforslaget gjør det mulig å realisere en unik helårsdestinasjon med hotell med et bredt spekter av tilhørende aktivitetstilbud. Hafjell950 vil tiltrekke seg nye kundegrupper fra 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 og varme senger i området. 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 dagens situasjon

## Løsning på knutepunktfunksjonen hvor tilreisende ikke trenger komme med bil.

Det vil være en forutsetning for suksess på Hafjell950 at det finnes attraktive og brukervennlige transport- og mobilitetsløsninger uten bruk av bil. Hafjell950 vil derfor jobbe aktivt for å få etablert gode løsninger for å oppnå dette.

For at Øyer-regionen og Hafjell950 skal være en attraktiv destinasjon å reise til uten bil, så mener Hafjell950 det må utvikles gode tilbud innenfor følgende 2. stk. transportbehov:

- Tilreisende må ha gode løsninger for transport fra hjemsted til Hafjell/Gaiastova
- Gode løsninger for intern transport, uten bruk av bil i Øyer regionen.

Under er det angitt noen konkrete tiltak som Hafjell950 mener er suksessfaktorer for å oppnå gode transportbehov innenfor de 2. stk. transportbehovene:

### Tilreisende må ha gode løsninger for transport fra hjemsted til Hafjell/Gaiastova

- Utvalgte delprosjekter i EntreØyer må igangsettes snarest.  
Hafjell950 er en aktiv bidragsyter i Entre Øyer. Hafjell950 har deltatt i ressursgruppen til Entre Øyer, samt forpliktet seg til et økonomisk bidrag til Entre Øyer i en 3. års periode
- Aktivt jobbe for flere avganger med tog og buss til Lillehammer / Øyer / Tretten.
- Aktivt jobbe for flere tog stopp på Hunderfossen stasjon
- Etablere gode shuttleløsninger fra tog og buss, til Hafjell950 og til øvrige overnattingssteder og hytter/leiligheter i Øyer.
  - Shuttleløsningene må bestå av tilbud som har faste avganger og fleksible løsninger som enkelt kan bestilles (taxi, minibuss)

- For internasjonale kunder så vil det i mange tilfeller være meget konkurransedyktig reisetid til Hafjell sammenlignet med destinasjoner i alpene. Det vil derfor være en suksessfaktor å lage gode shuttleløsninger fra Gardermoen og til Hafjell950. En god løsning vil være tog fra Gardermoen til Hunderfossen, deretter minibuss eller lignende til Hafjell950.

### **Gode løsninger for intern transport, uten bruk av bil i Øyer regionen**

- Utvalgte delprosjekter i EntreØyer må igangsettes snarest. Hafjell950 er en aktiv bidragsyter i Entre Øyer. Hafjell950 har deltatt i ressursgruppen til Entre Øyer, samt forpliktet seg til et økonomisk bidrag til Entre Øyer i en 3. års periode
- Etablere en buss rute som går mellom overnattingsstedene, alpinbakken og knutepunktene. Det har tidligere vært en «skibuss» med faste ruteavganger i Hafjell. Dette ser vi fungerer bra på andre destinasjoner og vi tror dette over tid vil bli en suksess på Hafjell også. Dette er et tilbud som må innarbeides hos tilreisende og lokalbefolkningen over tid.
- Jobbe aktivt for å etablere en elektrisk beltebil persontransport mellom Mosetertoppen området og Gaia – området. (På Tyin har nor-way en beltebil rute mellom Tyin – Tyinholmen – Eidsbugarden). Dette vil kunne bli en stor attraksjon, samt gi en betydelig bedre transportløsning mellom Mosetertoppen og Gaia området.
- Etablere gode løsninger for bussholdeplass og snu arealer for busser på Hafjell950.
- I Hafjell950 vil det bli utviklet løsninger for
  - Utleie av elektriske biler
  - Utleie av elektriske sykler
  - Innendørs sykkelparkering med lademuligheter for besøkende

Vi tror realisering av de ambisiøse og fremtidsrettede delprosjektene i Entre Øyer, i kombinasjon med den gode beliggenheten Øyer har ifht. tog og buss forbindelser, vil øke Øyer sin attraktivitet. Hafjell950 vil derfor jobbe aktivt for realisering av de ambisiøse og fremtidsrettede delprosjektene i EntreØyer.

### **Politisk ønske om mindre arealer for detaljvarehandel.**

Det er i utkast til reguleringsbestemmelsene angitt følgende:

*Det tillates maksimalt 2000m<sup>2</sup> BRA for detaljvarehandel.*

Basert på tilbakemeldingene fra PMU reduseres maksimalt tillat areal til detaljvarehandel med 15%.

Forslag til ny tekst i reguleringsbestemmelsene:

*Det tillates maksimalt 1700m<sup>2</sup> BRA for detaljvarehandel.*

Arealet vil bli fordelt på liten matvarebutikk, (videreføring av dagens tilbud), liten sportsbutikk – kombinert med utleie av sykkel/ski/utstyr (videreføring av dagens tilbud), bakeri o.l.

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

Det er akseptabelt for Hafjell950 å innta en bestemmelse om dette i reguleringsbestemmelsene.

Følgende tekst medtas i reguleringsbestemmelsene:

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

**Avslutning:**

Vi håper dette er tilfredsstillende svar på spørsmålene fra PMU i møte 19.09.2023, og at dette gir grunnlag for å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Med vennlig hilsen



Erik Sollien  
Daglig leder/arealplanlegger

Tlf: 41 43 50 91

Epost: [erik.sollien@arealpluss.no](mailto:erik.sollien@arealpluss.no)