

Ark.: L12 201502

Arkivsaksnr.: 15/2048

SAKNR
39/16STYRE/RÅD/UTVALG:
PlanutvalgetMØTEDATO:
10.06.2016

Saksbehandler: Jon Sylte

DETALJREGULERING OTG SKEIKAMPEN - FORESPØRSEL OM FORHÅNDSUTTALELSE

- Vedlegg:
1. Reguleringsplan for OTG Skeikampen – Forespørsel om forhåndsuttalelse
 2. Samledokument for høringsuttalelser
 3. Konsekvens- og mulighetsanalyse av en foreslått utbygging på Skeikampen

Andre saksdokumenter (ikke utsendt):

Brev til Skeikampen Resort den 22.06.2015 vedlagt notat til planutvalget

SAMMENDRAG:

Olav Thon Gruppen (OTG) har sendt forespørsel der de ber om forhåndsuttalelse i tilknytning til arbeidet med reguleringsplan for sentrale områder på Skeikampen. De ønsker å kunne selge leiligheter uten klausul om utleie. Dette betyr endring av arealformål fra reiseliv som næring (blå farge på plankartet) og til fritidsbebyggelse i kombinasjon med diverse andre formål. Konsulenten deres skriver at bygging, seksjonering og salg leiligheter skal frigjøre økonomiske midler til etablering av fellesgoder og satsing på serviceanlegg.

Etter administrasjonens oppfatning er dette en vesentlig endring av kjerneområdet for reiseliv på Skeikampen, som krever grundig drøfting ut fra at dette har langsiktige konsekvenser for destinasjonen. Erfaringer fra andre destinasjoner er innhenta. I saken vises det til tre alternativer:

1. **Tilrå godkjenning av at området omreguleres til fritidsbebyggelse.**
2. **Mellomløsning med krav om å opprettholde varme senger minimum på dagens nivå, mens nye leiligheter helt eller delvis kan selges som private leiligheter. Vurdere bruk av ny arealkategori «fritidsleiligheter tilrettelagt for utleie» for deler av området.**
3. **Tilrå at det ikke skjer endring av arealformål.**

Administrasjonen tilrår å gå videre med alt. 2 og basert på en del premisser som det redegjøres for i saken. Administrasjonen mener videre at det må stilles krav om utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning.

SAKSOPPLYSNINGER:

Forespørselen gjelder en vesentlig del av det sentrale kjerneområdet på Skei som er avsatt til næringsformål reiseliv. Forslaget innebærer en vesentlig endring av dette ved å regulere det til

bl.a. område for fritidsbebyggelse for salg uten utleieklausul. På grunn av de store endringene dette medfører for reiselivsområdet og at det er i strid med gjeldende plan, har rådmannen funnet det nødvendig å gi en relativt grundig framstilling av saksområdet. Det er innhenta informasjon om tilsvarende problemstilling fra andre reiselivsdestinasjoner.

1. Forespørsel om forhåndsuttalelse

Olav Thon Gruppen (heretter kalt OTG) har meldt oppstart for arbeidet med «reguleringsplan for OTG Skeikampen» (november 2015). Den 9. mars har vi fra deres plankonsulent Multiconsult fått oversendt en forespørsel om forhåndsuttalelse. De viktigste dokumentene som er vedlagt saken:

- Reguleringsplan for OTG Skeikampen – Forespørsel om forhåndsuttalelse
 - Samledokument for høringsuttalelser
 - Konsekvens- og mulighetsanalyse av en foreslått utbygging på Skeikampen.
- Nedenfor gis det et kort sammendrag av disse dokumentene.

a. Brev med forslag fra OTG v/plankonsulenten

I kommunedelplan for Skei er OTG sine eiendommer lagt ut som næringsarealer. Det er krav til næringsvirksomhet i første etasje i alle bygg. Forhold i kommuneplanen som konsulenten peker på som bør endres:

- I følge beskrivelsen kan det bygges høyt, men med variert bebyggelse. Samtidig er det bestemmelser om maks. høyde på 9,5 meter og krav om saltak. Konsulenten sier dette i praksis betyr to etasjer.
- Planen stiller krav om at 20 % av arealene i andre etasje skal benyttes til boliger for ansatte.
- Rekkefølgebestemmelsene i kommuneplanen gir pålegg om tunge investeringer i infrastruktur. Dette ligger delvis utenfor planområdet og på arealer som OTG ikke eier.
- Kommuneplanen bygger på en visjon om kraftig utbygging av «varme senger». Leiligheter med utleieklausul har vist seg vanskelig å omsette. Privateide senger leies også ut mye, og gir grunnlag for fellestjenester og privat service på destinasjonen.

OTG ønsker gjennom en reguleringsplan å endre formål for byggeområdene fra næringsformål til et kombinert formål som åpner for bygging av konsentrert fritidsbebyggelse i blokk kombinert med servicetilbud som hotell, restaurant, servicesenter, turistinfo, forretninger o.l. Gjennom bygging, seksjonering og salg av leiligheter skal det frigjøres midler til etablering av fellesgoder og satsing på serviceanlegg. De ber om en foreløpig tilbakemelding fra kommunen på viktige endringer i forhold til overordnet plan.

Ønskede rammer for regulering:

- Byggeområder: Kombinert formål fritidsbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, hotell, restaurant, forretning.
- Byggehøyde tilsvarende 2-6 etasjer med størst høyde i nærområdet til Velkomstsenteret og alpinbakken. Ingen restriksjoner knyttet til utleie eller seksjonering av eiendommer. Ingen krav til helårsboliger.
- Krav til at serviceanlegg, butikker og restauranter skal lokaliseres langs en sentrumsgågate/sentral skiløype.
- Ingen krav til prosentandel av ulike typer virksomheter.
- Ingen krav til takform, størrelse på takutstikk eller vindustype.
- (Alternativt reguleres et areal rundt Velkomstsenteret og mellom dette og skiheisen til privat tjenesteyting, hotell, restaurant, forretning, og øvrige arealer reguleres til fritidsbebyggelse i blokk.)

b. Samledokument for høringsuttalelser

Sammendrag av innspill i forbindelse med varsel om oppstart:

Oppland fylkeskommune:

Det må settes en grense for etablering av detaljhandel/kjøpesenter på 1500 m² BRA. Ønsker høy utnyttelse i sentrumsområdet og ikke enkeltstående hytter. Gjennomgående skiløyper og gangveger ivaretas.

Fylkesmannen i Oppland:

Påpeker mangelfullt oppstartvarsel. Etterlyser begrunnelse for hvorfor det ikke er krav til konsekvensutredning. De viser til at ved områderegulering og detaljregulering på mer enn 15 dekar som omfatter nye områder til utbyggingsformål alltid skal konsekvensutredes. Det samme gjelder for detaljregulering som innebærer endring av kommuneplan, dersom endringen omfatter mer enn 15 dekar. Fylkesmannen påpeker at dersom en plan blir påklaga med begrunnelse i manglende konsekvensutredning, kan planvedtaket bli kjent ugyldig og planarbeidet må starte på nytt.

Statens vegvesen:

Byggegrense mot fylkesvegen er 20 meter. I tilknytning til fylkesvegen må det legges til rette for myke trafikanter.

Skei Seterlag:

De er negative til å regulere bort kravet til utleie og varme senger i Skei sentrum. I sentrum ønsker de varme senger som drives kommersielt, slik som i kommunedelplanen. Utleieklausulen må sikre utleie gjennom bookingselskap og sikre aktiviteter hele året. Frivillig utleie fungerer ikke godt.

Høifjellssanatoriet i Gausdal:

Motstander av at OTG ønsker å dele opp sine anlegg og selge ut til enkeltpersoner. Dette vil bety nedlegging av Skei som reiselivsdestinasjon. En løsning kan være å beholde ca. 100 kommersielle enheter i sentrum, eventuelt selge dem med en streng utleieklausul.

Erikka Berle Andersen:

Ønsker å beholde området til kommersiell drift. Viktig for å beholde arbeidsplasser.

Eidsiva Nett AS: Ønsker å involveres tidlig dersom utbygginga medfører økt effektbehov.

Skei golfklubb:

Hull 11 og 12 på deres anlegg berøres av ny reguleringsplan. Umulig å erstatte disse og en nedbygging vil medføre en kraftig forringelse av banen og av Skeikampen som sommerdestinasjon.

Skeikampen Pluss:

Savner en helhetlig plan for hele Skei sentrum, og ønsker at Segalstad Seter og Thon Hotel Skeikampen innlemmes i planområdet. Viktig å avsette arealer til stier og skiløyper. Reguleringsplanen må følge føringene fra strategiplanen fra 2009 og ikke undergrave disse føringene. Viktig forutsetning ved bygging av skiarena er tilgang til kommersielle senger. Det må satses videre på kommersielle senger i Skei sentrum.

Ane Bjørnsgaard og Jan Lenndin:

Det må tas hensyn til barn og unges interesser gjennom at natur-, fri- og grøntområder sikres for trygg lek og ferdsel. Eksisterende områder for skileik, langrenns- og alpinløyper ivaretas, og sikre planfrie kryss mellom skiløyper/-traseer og vinterbrøytete veger.

c. Konsekvens- og mulighetsanalyse av en foreslått utbygging på Skeikampen

Rapporten er utarbeidet av Thor Flognfeldt på oppdrag fra OTG. Nedenfor gis et kort sammendrag av det som i størst grad gjelder Skeikampen.

Flognfeldt viser til ei utvikling de siste to tiårene med mindre etterspørsel etter tradisjonelle hotellsenger, noe økt bruk av utleieleiligheter («appartement») og utleiehytter samt en eksplosiv interesse for kjøp av private hytter og leiligheter. Han viser til at det fra 1996 har vært sammenhengende nedgang i hotellovernattinger i Oppland. I 2015 var det en svak økning. Tilsvarende statistikk for kommersielle utleiehytter/-leiligheter har han ikke greid å framskaffe.

Overnattingsstatistikken for hotell i Gausdal kommune går kun fram til 2013. Antall hotellovernattinger i Gausdal har gått ned fra ca. 170.000 i år 2000 til rundt 50.000 i 2013. Etter nedlegginga av Thon Hotel Gausdal er det mindre enn 3 hotell som rapporterer, og da offentliggjøres det ikke kommunedata.

Flognfeldt opplyser at for Skeikampen har det etter årtusenskiftet blitt færre hotellsenger, en liten økning av selvhusholdssenger og størst økning av privateide senger. Antall varme senger i OTG sin disposisjon kan grupperes slik:

Thon Hotel Skeikampen (hotell og leiligheter)	310 senger
Gausdal Velkomstsenter (tidligere TH Gausdal)	318 senger
Leiligheter ved Skitorget (i området ved Velkomstsenteret)	410 senger
Austlid Fjellstue	<u>40 senger</u>
Sum	<u>1078 senger</u>

Ut over dette disponerer OTG ca. 400 privateide senger som er regulert som «kalde senger». Disse er i utleie gjennom Skeikampen Booking. Totalt anslår han ca. 1600 «varme senger» i Skeikampen-området. I tillegg kommer kapasiteten ved to campingplasser med 250-300 vogner, anslag 600 senger.

Flognfeldt skriver at ut fra samtaler han har hatt så har beleggsprosenten gått ned de siste 10-15 årene, spesielt for hotellsenger. Hovedårsaken er nedgang i kurs- og konferanser, samt stor økning i private hytter, som medfører redusert bruk av hotellsenger. Flognfeldt sier at for utleie av hytter/leiligheter har det vært en stabil beleggsprosent på 55-60, men at det også her har vært nedgang de siste årene. I sine analyser har ikke Flognfeldt med overnattinger på hytter og leiligheter, da han hevder at det ikke finnes statistikk på dette. (Kommunen har her andre opplysninger – sjå under Vurderinger.)

Flognfeldt argumenterer for at det må bygges og selges fritidsleiligheter for å skaffe kapital til videre utbygging. Disse midlene skal også brukes til å etablere handels-, service- og aktivitetstilbud, men dette kan først gjøres når utbyggingsform for overnatting er avklart, hevder han. Han lister opp forslag på veldig mange aktivitetsmuligheter. Det går ikke klart fram hvem som skal bygge disse, men det kan antas at det skal være OTG. Det foreligger imidlertid ingen bindinger/garantier for dette. Drift av slike anlegg har Flognfeldt ikke omtalt i særlig grad, men det synes klart at det må til mye mer besøkende for å etablere lønnsom drift av slike anlegg.

2. Nye innspill

Elisabeth Schaumburg, epost 29.04.2016:

Hun er opptatt at mye av bygningmassa til OTG er slitt og dårlig vedlikeholdt, med sterkt behov for oppgradering for å forskjønne området. Hun mener omregulering av næringsområdene er nødvendig, og at kommunen må stille krav om at midler som kommer inn ved salg brukes til oppgradering av TH Skeikampen.

Olav Thon Gruppen, brev 11.05.2016:

De foreslår at i endelig reguleringsplan tas inn en bestemmelse med f.eks. følgende ordlyd: «Innenfor planområdet skal det til enhver tid være 100 senger som anses regulert til næringsvirksomhet, dvs. at de har utleieplikt (såkalte varme senger).»

3. Statistikk fra Skeikampen innhenta av kommunen

Etter som Flognfeldt ikke har konkrete tall for overnatting på Skeikampen, har vi bedt om å få statistikk fra OTG.

I tabellen nedenfor gjengis noen tall for overnatting (gjestedøgn) i vintersesongen:

Vinter- sesong	TH Skeikampen	Skeikampen Booking (selvhushold)	Kommentar
2004/05	21.800	52.200	
2007/08	20.400	52.200	Finanskrisa starter
2010/11	17.100	56.700	
2013/14	19.800	70.400	TH Gausdal i utleie som selvhushold
2014/15	18.300	80.200	
2015/16	19.400	96.400	

Oversikta viser en svak nedgang på antall gjestedøgn på hotellet over perioda på 10-12 år. Det var nedgang i forbindelse med finanskrisa, men har tatt seg noe opp igjen etterpå og vært relativt stabilt fra høsten 2012. For selvhushold har det vært en kraftig økning i samme periode, og særlig etter at TH Gausdal ble omgjort til selvhushold i 2013. Dette tyder på at tilgangen på senger har vært en begrensende faktor for vintersesongen. Dette står i motstrid til det Flognfeldt beskriver i sin rapport om at det de siste årene har vært nedgang i overnattinger på hytter og leiligheter.

4. Tidligere behandling

OTG sendte den 01.06.2015 en delvis tilsvarende forespørsel til kommunen, i form av notatet: Visjon for Skeikampen Resort – konseptforutsetninger for mulighet til videre utvikling og investeringer. Hovedpunktet var at det må tillates seksjonering og salg av leiligheter, uten at disse forpliktes til utleie. Videre var det spørsmål om de samme endringene som tas opp i den siste forespørselen (krav om næring i 1. etasje, høgder på bygg, krav om boligandel m.m.). OTG ønska primært dette behandla som dispensasjonssak. Dette vart drøfta i planutvalget på møte den 12.06.2015, og følgende er protokollert:

«Planutvalget ser problemet som næringen står overfor, men mener likevel at det er viktig å beholde «varme senger» på Skei. Dette særlig med tanke på drift av det nye skianlegget. Uansett er ikke dette et forhold som er egnet for å behandles som dispensasjon.»

I svarbrevet til OTG den 22.06.2015 skriver kommunen at det ikke er framkommet innvendinger til å fravike bestemmelsene om at første etasje må brukes til næring og krav om 20 % boligandel i andre etasje.

I kommunedelplanen for Skei vedtatt i 2010 er storparten av OTG sitt areal avsatt til næringsmessig reiselivsvirksomhet (blå farge), noe til aktivitetsområde/alpinanlegg (grønt), og noe til parkering (grå). Dette var med bakgrunn i strategiplan for Skeikampen, som var en brei prosess som pågikk samtidig med god representasjon fra næringslivet. Her var det sterk fokus på å øke tallet på varme senger for å styrke destinasjonen og utvikle aktiviteter og andre tilbud utover overnatting.

5. Erfaring fra andre destinasjoner

Planutvalget har hatt ønske om å reise til andre tilsvarende destinasjoner for å høre hvordan de gjør det og få del i deres erfaringer. Dessverre lyktes ikke dette å få til nå i vår før denne behandlenga, men en ønsker å gjøre dette til høsten i forbindelse med det videre arbeidet med reguleringsplanen.

I stedet har administrasjonen hatt telefonsamtaler med andre kommuner med skidestinasjoner, samt fått oversendt kommunale planer og studert dokumenter som ligger tilgjengelig på kommunale nettsider. Spesielt har vi fått mye informasjon fra kommunene Hemsedal og Hol (Geilo), som synes å ha jobba mye med disse problemstillingene. Nedenfor gjengis et sammendrag av dette.

a. Arealpolitikk for «varme og kalde» senger på reisemål

Dette er en rapport skrevet av Asplan Viak i samarbeid med Mimir AS i 2013 på vegne av kommunene Hol, Ål og Hemsedal og Buskerud fylkeskommune. Bakgrunnen var utfordringer i en rekke reiselivskommuner i forhold til å utøve en hensiktsmessig arealpolitikk for «varme og kalde» senger. De har gjort en brei undersøkelse om praksis og erfaringer hos en rekke kommuner, flere skisentre og destinasjoner.

«Varm seng» i reiselivssammenheng er at den er tilgjengelig for et kommersielt utleiemarked. I arealplanen er formålet «fritids- og turistformål», som så deles opp igjen i underformål i reguleringsplaner. Med «kald seng» menes private hytter og leiligheter som ikke er tilgjengelig i et utleiemarked, dette gjelder også bedriftshytter. Formålet i arealplanen er fritidsbebyggelse.

Dersom et areal i arealplanen er lagt ut til turistnæring er det avgjørende at bygget faktisk brukes til formålet. Senger på ei turistbedrift som faktisk brukes til utleie defineres som «varm seng». Det har vært stor usikkerhet om dette ved salg av leiligheter til private. Miljøverndepartementet har fortolka dette slik den 07.02.2008, i situasjoner der leiligheter/hytter er solgt til private i et areal med formål turistbedrift (næring): *«Fordi det skjer et salg til private legges det en streng fortolkning til grunn og departementet forutsetter at utleieperioden må være minst 9 måneder, og at det dessuten må være et vilkår at utleievirksomheten skjer som næringsvirksomhet i fellesdrift.»*

Rapporten konkluderer med noen anbefalinger:

- Kjerneområdet for næring (reiseliv med varme senger) må ha god og sentral beliggenhet. De langsiktige kjerneområdene for næring må avklares før det tas stilling til andre arealbruksformål.
- Store krav til at arealpolitikken følges opp. Dette gjelder tilrettelegging, og at det ikke tillates omdisponering eller dispensasjoner til fritidsbebyggelse i kjerneområdene.
- Kommunene er avhengig av at grunneiere, utbygger og kjøpere av enheter innenfor kjerneområder næring følger opp at dette er rettslig bindende næringsområder. I noen kommuner brukes «avtaler» for å ansvarliggjøre aktørene om hva næringsområdene innebærer.
- Foreslår å innføre ny kategori «fleksible utleieområder». Dette er områder der det legges til rette for utbygging av hytter og leiligheter for salg som fritidsbebyggelse, men spesielt tilrettelagt for utleie. Beliggenheten vil være i ytterkanten av kjerneområdene, og med særlige krav til bebyggelsestype og størrelse på bygninger og tilrettelagt for selvhushold.

b. Hemsedal kommune

Hemsedal kommune har inngående drøfting av dette i sin næringsplan vedtatt 18.06.2015. De har definert kjerneområder for områder som reguleres til næring, basert på disse kriteriene:

- Høg kvalitet og lett tilgang til skitilbud/alpinanlegg (gangavstand til aktiviteter)

- Kommersielt totaltilbud med aktiviteter, shopping, kafeer, bespisning, overnatting.
- Miljøkvaliteter som byggeskikk, opplevelsesmiljø, drift/renovasjon.

Innenfor delområder varierer det fra 100 % næring i de viktigste områdene til gradvis større andel fritidsleiligheter i mer perifer del av kjerneområdene. Kjerneområdene er vesentlig større enn det «blå» området sentralt på Skei.

c. Hol kommune/Geilo

Med bakgrunn i rapporten fra Asplan Viak, har kommunestyret behandla en prinsippsak om arealpolitikk for «varme og kalde senger». Vedtaket ble gjort i mars 2014, med seinere presiseringer i mai 2014. Også her er det avsatt relativt store kjerneområder.

I saken vises det til anbefaling om 4 strategiområder:

1. Kjerneområder turistnæring – Kvalitativ bedre avgrensning av områder som settes av til turistnæring i rettslig bindende kommunale arealplaner.
2. Innfasing av ny arealsone – fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie.
3. Sortering av områder som i dag har salg-/tilbakeleie.
4. Nye prinsipper for arealsonering og bruk av de formelle planformålene i plan- og bygningsloven.

Viktige prinsipper i vedtaket:

- Kommunen innfører arealsone «kjerneområde for turistbedrift», der alle enheter ønskes tilgjengelig for felles bookingløsning. De åpner for at 15 % av BRA kan omreguleres til «fritidsformål tilrettelagt for utleie».
- Innføring av ny arealsone «fritidsformål tilrettelagt for utleie». Krav til planløsning, type bygg, størrelser og servicefunksjoner som kjennetegner utleieenheter.
- Seksjonering kan bare foretas på bygg, ikke tomt.
- Flest mulig av enhetene tilgjengelig gjennom felles bookingløsning.
- Endringer skal skje gjennom reguleringsplan, ikke dispensasjon.
- Krav om utbyggingsavtaler til nødvendig infrastruktur.

d. Visit Lillehammer m.fl.

Kommunen har hatt samtaler med representanter for Visit Lillehammer og Oppland fylkeskommune, reiseliv. De peker på at for å utvikle en god reiselivsdestinasjon så er det nødvendig med kombinasjon av varme og kalde senger. De varme sengene må ha god plassering. Satsing internasjonalt er sentralt for å fylle sengene med gjester også i midtuka, da satsing på norske gjester gir mest trafikk i helgene og skoleferiene, med risiko for at aktivitetstilbud og attraksjoner vil måtte stenge utenom helgene. De viste også til den positive utviklinga i besøket de siste åra, og Oppland har god vekst i 2015. Det ser ut til å være en trend med at fjellet igjen blir mer attraktivt.

VURDERING:

Generelt

Kommunedelplanen for Skei har blitt til etter en omfattende prosess. Parallelt pågikk det utarbeiding av strategiplan for Skeikampen. Næringslivet på Skei var sterkt inne i begge disse planprosessene, og næringslivets hensyn var toneangivende for strategiplanen, og disse intensjonene ble fulgt opp ved sluttbehandling av kommunedelplanen. Vedtak ble fatta i 2010.

Både i gjeldende plan og tidligere planer har det vært et viktig prinsipp at arealer i sentrum forbeholdes kommersiell utvikling til reiselivsformål. Dette har vært for å sikre at det skulle være virksomhet gjennom uka, og ikke bare i helgene, noe som har vært ansett å være viktig for drift av alpinanlegget, serveringssteder, butikk m.m. I strategiplanen var det et mål om vesentlig økning av antallet varme senger, bl.a. for å styrke aktivitetstilbudene og dermed oppnå en enda mer attraktiv destinasjon.

En kommunedelplan som er blitt til etter en så omfattende prosess skal gi forutsigbarhet for alle aktører, og skal ikke være enkel å endre. Det skal være veldig viktige hensyn som skal til for å gjøre vesentlige endringer i en slik plan gjennom detaljregulering. Normalt skal dette skje gjennom revisjon av kommunedelplanen, evt. som områderegulering etter at det ble innført i den nye plan- og bygningslova.

Vi er kjent med at det på mange reiselivsdestinasjoner skjer gradvis overgang fra «varme» senger til «kalde» senger, ved at leiligheter selges ut til privatpersoner og ikke er i reell utleie. Dette har sammenheng med at trender i reiselivet endres, og forutsetningene for god økonomisk drift særlig ved fjellhoteller er blitt svekka. Vi er også kjent med at noen destinasjoner har sett faresignaler ved denne utviklinga, og tar grep for å sikre reell kommersiell reiselivsdrift i kjerneområdet. Hemsedal og Hol kommuner er eksempler på dette.

Forespørselen

For ett år siden mottok kommunen en delvis tilsvarende forespørsel som ble lagt fram i planutvalget, og konklusjonen derfra er gjengitt ovenfor. Den nye forespørselen er mer konkret. Nedenfor gis det vurderinger for punktene som tas opp.

- Høgder på bygg: Kommunen ønsker konsentrert og tett utbygging av sentrumsområdet. Maks. høyde 9,5 meter er for sterk begrensning på den type bygg som her er aktuelle. Variasjon i bebyggelsen vil også være ønskelig, og det kan gjelde både høgder og takvinkler. Dette bør avklares gjennom den videre planprosessen og være opp til forslagsstiller å komme med forslag til løsninger.
- 20 % av arealene i andre etasje skal benyttes til boliger for ansatte. Dette kravet kommer vi ikke til å følge opp gjennom reguleringsplanen, men vi ser gjerne at utbygger vurderer dette nærmere i forhold til behov og plassering.
- Rekkefølgebestemmelser: Det skjer ofte i slike saker at det er rekkefølgebestemmelser som gjelder et større område enn reguleringsområdet. Hva som skal gjelde i den enkelte reguleringsplan avklares gjennom reguleringsarbeidet. Ofte er det nødvendig å få til et samarbeid mellom flere aktører. Utbyggingsavtale vil bli brukt i tillegg til rekkefølgebestemmelser, og utbyggingsavtala vil være nyttig redskap for å få til gjennomføring.
- Byggeområdet foreslås å inneholde kombinert formål fritidsbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, hotell, restaurant, forretning. Det skal ikke være krav til fordeling mellom ulike typer virksomheter, og det skal ikke være restriksjoner knytta til utleie eller seksjonering. Administrasjonen mener dette vil være et veldig vidt formål, og med lite regler/krav for øvrig. Etter vår vurdering gir dette ingen styringsmulighet, og må detaljeres mer. Mer om dette i vurderingene nedenfor. Ut fra opplysninger kommunen har innhenta er det heller ikke tillatt å kombinere fritidsbebyggelse med disse andre formålene.

Plan som styringsinstrument

Arealplaner skal gi mulighet for utvikling på lang sikt. Planen skal bygge opp under en langsiktig strategi for utviklinga av et område, og være et nødvendig styringsverktøy for å oppnå det. Kommunen har en hovedoppgave i å tenke arealbruk på lang sikt, og sørge for avveining mellom kortsiktige og langsiktige hensyn. Samtidig kan heller ikke en arealplan være statisk, det må være mulighet for justeringer ut fra endringer i samfunnet. En slik plan bør legge til rette for de som vil satse, men det må ikke skje på en måte som gir uønskede effekter i framtida.

Omdisponering fra varme til kalde senger ser vi på som et irreversibelt tiltak. Dersom bygg selges til private og brukes uten plikt til utleie så vil dette være kalde senger, jfr. fortolkninger fra departementet. Det er ikke realistisk å tilbakeføre dette til varme senger på et senere tidspunkt, dersom de er solgt til mange forskjellige private eiere. Derfor er dette med omgjøring til fritidsformål et veldig viktig prinsipp som må grundig overveies.

Investering i og drift av fellesgoder og aktiviteter

Det er åpenbart at investeringer i fellestiltak og aktiviteter er viktig for en reiselivsdestinasjon, og at sikker og god drift av disse er nødvendig. Dette er noe av det som skiller en reiselivsdestinasjon fra en hyttedestinasjon. Aktiviteter og allsidige tilbud blir mer og mer avgjørende for å trekke gjester til en destinasjon. Senger har alle, gode og forskjellige mattilbud er viktig, mens aktiviteter ser ut til å bli mer og mer avgjørende.

I forespørselen skrives det at «gjennom bygging, seksjonering og salg av leiligheter skal det frigjøres økonomiske midler til etablering av fellesgoder og satsing på serviceanlegg». Flognfeldt-rapporten beskriver også at utbyggingsform for overnatting må avklares først.

Slik dette er beskrevet, tolker vi det som at OTG vil stå for store investeringer i slike fellestiltak etter at leiligheter er solgt til fritidsformål. Dette står ikke direkte og det gis ingen garantier for hva som skal etableres. Etter vår vurdering er dette spørsmål som må avklares gjennom planprosessen. Der vil det bli diskusjon om rekkefølgebestemmelser, og utbyggingsavtale må inngås for å avklare gjennomføring. Jo fortere det kommer fram et konkret planforslag, jo fortere kan slike spørsmål avklares. Det må forventes at større andel fritidsleiligheter medfører krav om større investeringer i fellesgoder, dette følger ut fra prinsippet om forholdsmessighet.

Flognfeldt beskriver også veldig mange ideer til fellestiltak. Mange av disse er også delvis prøvd på destinasjonen, og felles for de fleste at de krever mye mer besøk for å skaffe økonomi til drifting. Da trengs det mye besøk både i helger og gjennom uka.

Drift av slike fellesgoder er veldig sentralt å avklare. Er det OTG som skal drifte slike anlegg og aktiviteter, eller er det forventninger om at andre skal komme inn og gjøre det? Økt trafikk er det viktigste grunnlaget for å sikre slike tiltak, og da er det nødvendig med mer senger og at disse brukes mest mulig. Både kalde og varme overnattinger er viktig i så måte. Det er også viktig at bruken skjer gjennom hele uka og ikke bare i helgene for at driverne av fellestiltak skal finne det tjenlig å holde åpent. En viss/stor andel varme senger synes viktig for å sikre kontinuerlig drift, som igjen er avgjørende for attraktiviteten som destinasjon.

Utviklinga på Skei

Flognfeldt har i sin rapport grundig dokumentasjon om utviklinga i hotellovernattinger generelt og spesielt for Gausdal. Den har gått vesentlig ned over mange år. Dette gjelder også Skeikampen. Han har derimot ikke noe statistikk for overnattinger i leiligheter o.l., og uttaler at det ikke finnes statistikk på dette. Han skriver også at utleie av hytter/leiligheter har vist nedgang de siste åra. Antall senger i private hytter har økt mye.

Administrasjonen har bedt om konkrete tall fra OTG for å sjå nærmere på utviklinga, og de viser delvis noe annet. Hotellovernatting har gått noe nedover over de siste 10 årene. På TH Skeikampen ble det økning da TH Gausdal ble nedlagt i 2013. Antallet gjestedøgn i Skeikampen Booking har vist en formidabel vekst i samme periode. Betydelig vekst skjedde da TH Gausdal ble omgjort til sjølhushold i 2013, men veksten etterpå har vært enda større. Fra 2004 til 2016 har antall gjestedøgn i bookingen hatt kontinuerlig vekst, og er på hele 85%. Antall senger tilgjengelig i booking er en begrensning for antall gjestedøgn.

Sysselsetting

Destinasjon Skeikampen er en veldig stor og viktig arbeidsplass for Gausdal. Dette gjelder innen hoteldrift, sjølhushold med rengjøring m.m., alpinanlegg, golf, serveringsplasser m.m. En utvikling med allsidig drift gir større mulighet for helårsarbeid. Belegg gjennom midtuka er også viktig for å kunne opprettholde mange aktivitetstilbud, det er vanskelig å få kontinuitet i slike tilbud om det driftes bare i helga. Derfor er en kombinasjon med varme og kalde senger viktig. De varme sengene er helt nødvendige for å opprettholde midtuke-aktiviteten. De varme sengene brukes mer enn kalde senger, det viser undersøkelser og oppgaver fra bookingen. Skeikampen har de siste årene satsa sterkt på arrangementer og store grupper, og fått godt tilslag på det. I den sammenheng er det viktig med sentralt beliggende senger, og at de ligger samla. Grupper er naturlig nok avhengige av å ligge samla. Etablering av nytt skistadion forventes det vil medføre enda større aktivitet, ikke minst fra grupper. Dette vil gjelde tidlig sesong på snø, men etter hvert også sommerstid ved bruk av rulleski. I forhold til dette er det absolutt ønskelig at tallet på varme senger øker. Vi mener også at drift av varme senger gir flere arbeidsplasser på sikt, enn ved at Skeikampen blir et hytteområde som satser mest på eiendomsutvikling. Erfaringa på Skeikampen er også at en liten andel av senger og leiligheter som ligger i nærområdene i relativt liten grad stilles til disposisjon for utleie gjennom bookingen.

Uttalelser

Sammendrag av innkomne uttalelser er redegjort for ovenfor. Når det gjelder regionale myndigheter så er det spesielt å merke seg fylkesmannens uttalelse om konsekvensutredning. Dersom bare en liten del av arealet foreslås omregulert til fritidsbebyggelse, er det mindre behov for konsekvensutredning, Men dersom OTG ønsker å gå videre med at storparten omreguleres til fritidsbebyggelse, må vi ta fylkesmannens uttalelse til etterretning og kreve konsekvensutredning. Det vil være veldig uheldig å få en klagesak etter at reguleringsplanen er vedtatt, som medfører at fylkesmannen opphever vedtaket fordi konsekvensutredning mangler. Det følger av lov og retningslinjer at det også må utarbeides planprogram i forkant av konsekvensutredninga.

De andre som har uttalt seg er aktører og hytteeiere på Skeikampen. De er stort sett motstandere av å omregulere sentrale deler på Skeikampen til fritidsformål. De mener det er viktig å beholde varme senger for å opprettholdes som reiselivsdestinasjon. Eventuell

utleieklausul må sikres gjennom bookingløsning. Nedbygging av hull på golfbanen vil medføre en kraftig forringelse av sommerdestinasjonen.

I sitt siste brev foreslår OTG at det settes krav om 100 utleiesenger til kommersiell drift innen planområdet. I det samme området er det nå 728 selvhusholdssenger, iflg. Flognfeldt. Dette synes for administrasjonen å bety en veldig stor reduksjon av varme senger, som vi ikke ser ønskelig.

Andre forhold

Andre forhold som vi ønsker tas med i det videre planarbeidet:

Parkering: Ved så omfattende utbygging vil det bli stort behov for parkering. Det er antydning at dette delvis kan skje under bakken. Det er viktig å ha med i arbeidet at innen dette området er det avsatt areal til felles parkeringsplass for hele sentrum. Det er derfor ikke nok å avsette nok areal til leilighetene, men også til gjesteparkering og til aktivitetsanleggene og besøk på serveringssteder. Spesielt alpinanlegget har stort behov for parkering relativt nært inntil. Egne parkeringsbygg bør vurderes ut fra at det tar lite areal i forhold til parkering på bakkeplan.

Kollektivtransport: Det er ønskelig at mer av trafikken til destinasjonen skjer kollektivt. Tilrettelegging for dette blir ekstra viktig i forbindelse med videre store utbygginger. Det vil fortsatt også være grupper som kommer med buss, og som trenger plass til avlastning og parkering. Det er etablert en snuplass for busser ved innkjøringa til Velkomstsenteret, og det bør vurderes hvordan denne funksjonen kan forbedres ytterligere til å ta større trafikk.

Alternativer

Vi kan skissere tre hovedalternativer:

1. Tiltrå godkjenning av at området omreguleres til fritidsbebyggelse.
Evt. vilkår om «fritidsleiligheter tilrettelagt for utleie». Det betyr at en stor andel av leiligheter og varme senger i sentrum selges uten krav om utleie. Det kan føre til større utbygging av nye fritidsleiligheter.
2. Mellomløsning med krav om å opprettholde varme senger minimum på dagens nivå, mens nye leiligheter helt eller delvis kan selges som private leiligheter. Vurdere bruk av ny arealkategori «fritidsleiligheter tilrettelagt for utleie» for deler av området.
Avgrensning av kjerneområde for sentrum er sentralt i denne prosessen.
3. Tiltrå at det ikke skjer endring av arealformål.

Det kan tenkes mange mellomløsninger eller kombinasjon av løsninger. Videre reguleringsarbeid med rekkefølgebestemmelser og forhandlinger om utbyggingsavtale vil avklare de konkrete forutsetningene for endelig plan. Vi forutsetter at dette skjer i tett dialog med kommunen.

Premisser

Bla. ut fra erfaringene i Hemsedal og Hol vil administrasjonen henvisse til noen premisser vi mener er viktige for videre planarbeid:

- Intensjonen om handlegate/sentrumsgågate opprettholdes. Aksen Skitorget Velkomstsenteret – bunnstasjon alpinanlegget – Segalstad Seter er spesielt viktig. Utbygginga må spesielt tilrettelegges for etablering av fellesgoder og aktiviteter. Driftsmodeller bør synliggjøres som en del av prosessen.

- Varme senger er viktigst å ha i det samme området, med nærhet til Skitorget, Velkomstsenteret og alpinanlegget.
- Avgrensning av kjerneområdet for reiselivet skjer i nær dialog mellom OTG og kommunen.
- Antall varme senger opprettholdes på minst samme nivå som nå, og bør på sikt økes. Ny utbygging kan likevel gi et økt antall fritidsleiligheter.
- Evt. tilrettelegging for fritidsbebyggelse bør skje i området mot Skeisvegen. Aktuelt å stille krav om at det etableres som «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie».
- Utleie bør skje gjennom felles bookingsystem.
- Seksjonering skjer bare for bygget, og ikke tomte.
- Rekkfølgebestemmelser med krav om tilhørende utbyggingsavtale.

Konklusjon

Kommunen ønsker ikke å være bastant på konklusjonene i nåværende fase. Kommunen ser det som viktig at reguleringsarbeidet fortsetter. Det er gjennom reguleringen en får opp de konkrete forslagene som det skal tas stilling til. Da vil det også bli diskusjon om rekkfølgebestemmelser og utbyggingsavtale. Disse vil være gjensidig avhengig av hverandre, og av reguleringsformål og fordeling mellom ulike typer bygg. Administrasjonen tilrår å jobbe videre ut fra alt. 2 som er en mellomløsning, og med basis i premissene som er skissert. Kommunen ønsker en tett dialog med utbygger underveis i prosessen, bl.a. i forhold til avgrensning av kjerneområde for reiselivsformål. Det må utarbeides planprogram og gjennomføres konsekvensutredning.

Rådmannen foreslår at det gjøres følgende

vedtak:

1. Planutvalget slutter seg til vurderingene i saksframstillinga.
2. Det må utarbeides planprogram og gjennomføres konsekvensutredning.
3. Kommunen har forventninger om at videre planarbeid skjer i en løpende dialog mellom utbygger og kommunen.

