

RAPPORT

Studietur til Hol (Geilo) og Hemsedal

7. og 8. september 2016

FORMÅL

Få informasjon om utvikling av reiselivet i kommunene Hol og Hemsedal, med fokus på kommersielt reiseliv (næring). Hvordan håndteres forholdet mellom «varme» og «kalde» senger i arealplaner, hvordan følges dette opp i praksis og hvilke erfaringer har de.

DELTAKERE

Representanter fra næringsliv/reiseliv på Skei, politikere Gausdal kommune (planutvalg og formannskap) og administrasjonen i Gausdal kommune, samt Oppland fylkeskommune.

Møtte turistsjefen på Geilo, Hol kommune, Hemsedal kommune, Skistar Hemsedal og Hemsedal Turisttrafikklag.

HOL KOMMUNE

Visit Geilo v/turistsjef Pål Medhus: www.geilo.no

Veldig stor enighet mellom de forskjellige aktørene etter 5 års omfattende prosess. Geilo har parallelle utfordringer som det Gausdal har.

Helhetlig og bærekraftig reisemål: Langsiktig tenking blir mer og mer viktig. Bedriftene sertifiseres som miljøfyrtårn.

Visit Geilo har 247 medlemmer, betaler etter omsetning, der «alle» er med også f.eks. matbutikker og bensinstasjoner.

- 6 hotell – disse får flere varme senger (større sysselsetting enn med kalde)
- 5600 hytter
- 1,2 millioner gjestedøgn.

Ansvarlighet og omsorg for beboere og natur. Tålegrensefokus. Tålegrenser også for løyper og stier. Må tilrettelegges på en ordentlig måte for å være bærekraftig. Kanalisering like viktig som tilrettelegging. Nærheten til nasjonalparkene gir premisser.

Skibakker godt egnet for barnefamilier, populært i det engelske markedet. Trygghet i bakken og «riktige senger» er viktig. Satser mye på langrenn, fotturister og sykling.

<https://www.nrk.no/buskerud/sommerturistene-inntar-vintersportsstedene-1.13086906>



Satsninger:



Route 50: Opplevelsesreiser langs fv. 50 Aurland - Hol (styrke næringsaktører og øke attraktivitet langs aksen)

Tråkk n'Roll: Terrengsykling -Sykkelstier og stibyggerskole.



Norway Home of Skiing: Samarbeid mellom norske skidestinasjoner for felles markedsføring – spesielt mot det engelske og nederlandske markedet.

Engasjement i utviklingsarbeidet

Mål: Neste generasjon må få bedre forutsetninger enn det denne generasjonen har hatt. Vår nye industri er reiseliv. For å få til utvikling må: Kommunen må virke (barnehage, skole), dialogen mellom off. og privat virke og dialog mellom de kommersielle aktørene må virke.

Nasjonalparksystemet. Hol er nasjonalparkkommune (som Gausdal) og nasjonalparklandsby (5 stk. i landet).

Trenger kommersielle senger. Må opprettholde nivået for varme senger for ikke å bli diskvalifisert for det internasjonale markedet. Stort marked av engelske skiturister. Hentes også på flyplassen på Leirin.

Sysselsettingspolitikk

Spørsmålet man må stille seg er: Hvor mange sysselsatte må til for å serve henholdsvis varme og kalde senger? Eksempelvis; på dette hotellet (Vestlia Resort) er det i dag 63 personer som kommer på arbeid.

Suksesskriterium: En miks av varme og kalde senger må til. Kalde senger gir mer handel, spesielt detaljvarehandel.

Sjølhushold må dyrkes, stor etterspørsel. Men, i tillegg etterspørres uansett ulike tjenester.

Destinasjonen er åpen 365 dager i året. Geilo har ikke sesongarbeidere.

4 turistkontor (tidligere 1) – Folk vil møte folk. Katalogen for Geilo har gjort underverker for området.

Tålegrense

Politisk vedtak om ikke igangsetting av ny reguleringsplan som er i strid med overordnet plan, da kapasitet i V/A-nettet ikke er tilstrekkelig pr. nå. Områderegulering for Vestlia skal avklare tålegrense og nødvendige tiltak (eks. trafikk).

Eiendomsskatt

Nylig innført i kommunen. Intensjon: 40 % av eiendomsskatten til sti- og løypeutvikling i området.

Viktigste valg for destinasjonen:

- Bærekraftig reisemål
- Natur, kultur og miljø
- Satsing på sosiale medier
- Økonomisk levedyktighet.

Befaring pr. buss:

Kikut – mye private hytter

Havs dalen – blir nå bare kalde senger da 90 leiligheter selges ut

- område med boplikt i boliger
- garasjeanlegg som leies ut for 180.000 pr. plass og år

Dr. Holms – nytt selges for å finansiere videre utbygging, opprettholder antall varme senger

Ustedalen – mix kalde og varme senger

Områdeplan Vestlia – kjempesatsing på vestsida, Vestsida Resort utvikles med nye varme senger, men det skal også bygges mange kalde i området.



Dr. Holms

Hol kommune v/ordfører Petter Rukke, leder plan og utvikling Jan Arne Røn, Håvard Veslehaug og Espen Bille-Larsen fra administrasjonen:

4.500 innbyggere – opptil 40.000 mennesker på topp.

11 hoteller – 1,6 mill. gjestedøgn – sommer og vinter er like viktig

Omsetning 2014: Turister 953 M kr – innbyggere 613 M kroner.

Hol kommune opplever stort press på «å unngå» varme senger, men Geilo trenger mer folk i midtuke, spesielt vinter.

- Prinsippsak om arealpolitikk spisset fokuset på gjenværende Turistbedriftsområder (Tb-områder) m/tilhørende retningslinjer.
- Gir rom for ny kategori «fritid tilrettelagt for utleie»
- Tb-områder innen reguleringsplan for Geilo sentrum = 30% utnyttelse som fritid
- Tb-områder utenfor reguleringsplan for Geilo sentrum = 15% utnyttelse som fritid
- Bedre oversikt over hvor vi skal ha- og ikke ha områder for fritidsbebyggelse
- Prinsippsak gir større forutsigbarhet
- Problemstillinger/utfordringer er mange, komplekse og ofte vanskelige

<http://www.hol.kommune.no/teknisk-eiendom-og-naring/utleieplikt/>

Prinsippvedtak mars 2014:

Det ble i dette vedtaket behandlet et kart som viser hva som nå er kjerneområdet for turisme.

Innenfor kjerneområdet, merket blått, åpnes det for at 15% BRA av det som i dag har utleieplikt, kan omreguleres til fritidsformål tilrettelagt for utleie (ikke utleieplikt). Videre er det et hovedmål at eksisterende turistbedrifter skal opprettholde og videreutvikle sin kommersielle drift.

Eksisterende turistbedrifter utenfor vist kjerneområde på kart, kan ved omregulering få behandlet en omgjøring av området i sin helhet, i fra næringsformål til område fritid tilrettelagt for utleie (uten utleieplikt)

Retningslinjer "fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie",

I forhold til vedtak fattet av kommunestyret 26.03.14, så gjelder fortsatt utleieplikten med full tyngde, men med muligheter for innføring (15%) eller endring til fritid tilrettelagt for utleie. Dette da ved en omregulering av gjeldede reguleringsplan og ikke ved dispensasjon.

Områderegulering Vestlia: Planlegges områder med 100% «fritid tilrettelagt for utleie»: Seksjonerer leiligheter, tomta ligger felles.

Booking: Har mange bookinger for de forskjellige hoteller, kommunen ønsker at ett system utvikles for flest mulig (Geilo Holiday).

Utbyggingsavtaler

Prinsipper basert på forholdsmessighet og nødvendighet.

Geilo sentrum: Opprusting 80 M – herav 40 M fra private gjennom UA 600-800 kr/m² BRA. Dette gjelder for nytt utbyggingsareal og for areal med bruksendring.

Utbyggeravtale (privatrettslig)

Ved omsetning av hytte/leilighet innbetales 1% av beløpet + forpliktelse om inntil kr. 1.500 pr. år til drift.

Eiendomsskatt. 2 promille – ikke åpenbart av 40% skal gå til utviklinga av løyper og stier, slik som reiselivsnæringa hevder.

SPØRSMÅL OG SVAR.

- Hvor strenge er dere til å holde på kommersielt reiselivsformål i sentrum av reiselivsområdet?

Hol: Kommunen er 100 % konsekvent i forhold til regulerings situasjonen. Mange vanskelige grensesnitt er avklart i prinsipp saken. Kommunen bruker både Utbyggingsavtaler (pbl) og Utbyggeravtaler (privatrettslige).

- Hvordan håndterer dere evt. utleieklausul i reguleringsbestemmelsene (antall uker utleie)?

Hol: Plan- og bygningsloven gir ingen anledning for kommunen å kreve eller regulere utleieklausul, eller avtaler om dette. Det er det regulerte formålet som fastsetter bruken. Både departement og Fylkesmann har uttalt seg om dette, senest i 2016.

- Har dere fått aksept på den nye arealkategorien «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie», hvordan er den tatt i bruk og erfaringer med dette?

Hol: Nye planer etter kategori «fritid tilrettelagt for utleie:

- Bardøla Høyfjellshotell (hytteområdet)

- Sveingardstølen (ubebygd)
- Havsdalsgrenda (tidl. kombinasjonsformål)
- Område rundt Geilotjødne på Kikut (tidl. Tb-område)

Erfaringer om bruk og eventuell utleie i disse områdene, er for tidlig å si noe om. Erfaring i forhold til generell utleie av leiligheter har vi.

- Hvordan følger dere opp utleiekrav (booking, kontrollordninger)?

Hol: Ingen direkte oppfølging fra kommunen. Vi har utarbeidet informasjon om utleieplikten på våre hjemmesider, og de dokumenter som gjelder. Kommunen har vært med og gitt bidrag til etablering av sentral booking på Geilo. Booking er i rask utvikling. Kommunen må være tydelig på prinsippene sine.

- Hvilken erfaring har dere med bruk av kalde senger i forhold til varme – bruksintensitet, betydning for aktivitetstilbud i midtuka, frivillig utleie, mulighet for store arrangementer/treningssamlinger)?

Hol: Uoversiktlig, uklare regler, stor utbygging. Det vi ser at det har vært en stor utbygging av både leiligheter og hytter rundt Geilo- området. Geilo har i dag store «topper» og generelt bra helgetrafikk. Ønsker seg mer midtuke trafikk.

- Utbyggingsavtaler og rekkefølgebestemmelser – erfaringer?

Hol: Gjennom UA må kommunen både gi- og ta. UA er frivillig – også for kommunen. Forpliktende UA før planvedtak. Forutsetning for fleksibel områdeutvikling. Ivaretar alles interesser. Egne modeller knyttet til områdeplaner. Rekkefølgekrav er fundamentet i UA. Gjelder nytt areal og bruksendret areal. Gode erfaringer med offentlig/privat samarbeid – viktig med forutsigbarhet! Fort gjort å «glemme» UA. Hvem betaler regningen da? (om ikke kommunen sikrer UA til infrastruktur, hvem tar det i etterkant?)

HEMSEDAL KOMMUNE

Kommunen v/ordfører Oddvar Grøthe, Ola Frogner, Gunn Eliassen, Pia Rørby Ruud, Ivar Bergstøl

2449 innbyggere (markert økning i folketallet i flere år) – ca 20.000 «innbyggere» i høysesong.

1961 Solheisen

1973 Bygge- og deleforbud i påvente av plan

1979 Generalplan vedtatt

1985 Olaheisen

1998 Masterplan

2000 Brødrene Paulsson fra Sälen kjøper aksjemajoriteten i skianlegget (Skistar AB fra 2001)

Ca. 500 sesongarbeidere, 18 spisesteder, alpinanlegget er motoren. 650.000 kommersielle gjestedøgn; 50 % internasjonalt, 75 % vinter.

Ikke eiendomsskatt (pr. nå).

All utbygging skjer på sørsida av dalen og ved alpinanlegget – nordsida bevares som seter- og utmarksområde.

Næringsbebyggelse plasseres der attraktiviteten er stor. Ski in/ski out er essensielt - «alle» nye senger = ski in/ski out. Bilen parkeres – alt går ut fra kjerna i fjellandsbyen – unngår mye kjøring til/fra.

Ny nedfart til sentrumsområdet øker attraktiviteten i dette området. Planer om pulsgondol for å knytte sentrum og fjellandsbyen tettere sammen.

Hemsedal Infrastruktur AS - følger opp rekkefølgekrav og –investeringer. Innbetaling kr. 1.000/m² BRA.

Enighet om utbyggingspolitikk

- Næringsareal = varme senger.
- Reguleringsplaner i sentrum er delt i 70 % næring (varme senger) og 30 % fritid med tinglyste klausuler. Dette for å «trigge» investeringsviljen. Næringsområdene må plasseres nærmest skianleggene.
Soneinndeling etter attraktivitet/beliggenhet: Lengre unna kan det være 30 % varme og 70 % kalde senger.
- Ski in og ski ut er helt avgjørende.
- Høg standard.
- Areal for sesongarbeidere.
- 0-konsesjon.

Unngår kombinerte formål i detaljreguleringsplaner– mer tydelig på plassering av næring- og fritidsområder for styring av «varme» senger.

Må ha mere private hytter, men disse må ikke fortrenge eller legge beslag på nødvendig areal for næring i kjerneområdet. Hemsedal bruker ikke begrepet «fritidsboliger tilrettelagt for utleie» fra Asplan Viak rapport.



Skarsnuten

Skarsnuten hotell-området: 37 rom til utleie + 25 leilighetsbygg der 30 % av sengene er kalde. Tinglyst klausul på de varme sengene. Vurderer å endre til 60% kalde og 40 % varme.

Må være felles booking som tar hånd om utleie – er med å dekke felleskostnadene ved utbygging av området.

Utbyggingsavtaler fastsetter krav om utleie 12 uker (84 dager) i året. Av dette 6 uker (42 dager) på vinter fra 1. desember til 1. mai. 6 uker (42 dager) på sommer fra 2. mai til 30. november.

Rekkefølgebestemmelser gir forutsigbarhet

Områdeplan: Stort område mellom sentrum og fjellandsbyen/heisanlegget. 7 grunneiere. Utvikler nå et felles grunnlag. Mye er utbygd fra før (fritid), så det må til mye diskusjon med næringa for å finne praktiske løsninger for utbygging der andelen varme senger stiger.

Arealpolitikk for varme og kalde senger:

<http://www.hemsedal.kommune.no/siteassets/hemsedal/teknisk-eiendom-og-naring/strategisk-naringsplan/motedokument/forslag-til-arealpolitikk---varme-og-kalde-senger-14102014.pdf>

Erfarte utfordringer;

- Bolig som «fritidsbolig» - har 0-konsesjon i hele kommunen
- Mange sesongarbeidere - utfordrende å få nok bolig til disse (eget areal for utbygging til disse)
- Planarbeid – byggesaker
- Kontroll «varm-seng politikk» - vesentlig at de arealene som er regulert til næring faktisk blir brukt til næring. Kommunestyret har gjort en bestilling til administrasjonen om tilsyn og kontroll av varme senger. Det jobbes nå med å kartlegge det juridiske grunnlaget.

Varme senger – definisjon og kontroll

Antallet varme senger i felles booking har gått ned de siste årene – årsak til dette og hva kan gjøres?

Dialog med Klima- og miljødepartementet, som uttaler:

- Definisjon av næring: Tilgjengelig for utleie i minst 36 uker pr. år
- Næringsvirksomhet i fellesdrift
- Dep til FM Buskerud 23.08.2016: Kan konkretisere bruken gjennom reguleringsbestemmelser. Gjelder ikke eksisterende hytter.
- Felles drift: Ikke leies ut av en selv, ikke åremål eller firmahytter.

Hemsedal kommune har starta et prosjekt for å skaffe oversikt over bruk av varme senger, hvordan kan dette kontrolleres, og hvordan kan det reguleres gjennom planer. Ønsker samarbeid med andre kommuner som har samme problematikk.

Turistdestinasjon i Hemsedal v/Richard Taraldsen:

Hemsedal Turisttrafikklag:

<http://www.hemsedal.com/no/A/Hemsedal-Turistkontor/?tab=6>

6 heltidsansatte. 320 medlemsbedrifter. Aktiv med vedlikehold, utvikle nye stier, skilting osv. Skibuss.



Preparering; ¼-del av utgiftene til prep. av langrennsløyper org. v/ Hemsedal utmarksservice. Grunneiere krever ingen leie for grunn som skiløyper går over. Ingen bidrag fra hytteeierne.

Nytt tilbud - «Mountain cart» -trehjuling – avhengig av heis som frakter de opp til toppen.

<http://www.hemsedal.com/no/A/Hemsedal-Sykelutleie/mountain-cart/>

Viktige momenter;

- Unngå bygging i flomutsatte områder.
- Utnytte eksisterende infrastruktur.
- Fokus på optimalt beliggende senger.
- Aktivitets- og klatrepark.
- Tomter for sesongarbeidere.
- Finne permanente løsninger for langrennsløyper.
- Sikre viktig infrastruktur.
- Dårlig reklame å markedsføre et dårlig produkt.

«Varme» - «Kalde» senger;

70/30 – sentrale områder

50/50 – ikke sentrale områder

Definere hvor det skal bygges «kalde» senger. Hvilken type bør bygges, enheter på 90 m² – 120 m²?

Grunneiere har dannet grunneierlag som står for salg av tomter og utbygging av hele området.

Infrastrukturiltak – bidrag på 1.000,- pr. BRA næringsbygg fra næringsaktører - uavhengig av type bedrift/ regulert formål.

Suksessfaktor «varme» senger – Riktig beliggenhet i forhold til attraksjonsgrad, og ski inn/ut.

Fordeler med «varm»-sengspolitikk: Befolkningsutvikling, arbeidsplasser, dagligvarehandel, sportsforretninger, restauranter også i midtuke.

Skistar Hemsedal v/Andreas Smith-Erichsen:

Antall varme senger bør økes fra 7000 til 14000. Varme senger genererer mye mer omsetning.

Kjerneområdet : 70 % varme og 30 % kalde er ok, Trysil har det samme.

Ski inn – ski ut: Gå maks. 250 meter.



OPPSUMMERING av viktige erfaringer som er kommet fram:

- Begge destinasjonene er i sterk utvikling og satser kraftig på å bli større.
- Tett samarbeid mellom aktørene er viktig (kommune-reiseliv, og internt i næringa).
- Varme senger er veldig viktig, og begge vil ha flere varme senger.
- Varme senger gir mer omsetning og inntekter, flere arbeidsplasser og jevnere sysselsetting (hele uka).
- Varme senger må ligge sentralt og ha den beste plasseringa, med kort avstand til skiheiser og andre aktiviteter.
- Noe kalde senger kan tillates også i kjerneområdet for å gi grunnlag for mer investeringer.
- Større andel kalde senger jo lenger bort en kommer fra sentrum.
- Begge kommunene har gjennomdrøfta soneinndeling som grunnlag for prinsipielle vedtak, og i samarbeid med næringa.
- Hol kommune legger ikke opp til spesiell kontroll av utleieplikta, men de er opptatt av å være tydelige på premissene for «varm seng». Mener at det ikke er grunnlag for detaljerte bestemmelser i reguleringsplan om hvordan utleia skal fordeles gjennom året.
- Hemsedal kommune er veldig opptatt av å klarlegge juridisk hvordan de kan styre utleieplikta. Har starta et omfattende prosjekt for å avklare regler og kontrollordninger. Mener å ha fått medhold fra Klima- og miljøverndepartementet på at fordeling av utleia kan skje gjennom reguleringsbestemmelser og utbyggingsavtale.
- Hol kommune bruker den nye arealbetegnelsen «fritid tilrettelagt for utleie».
- Hemsedal kommune ønsker ikke å bruke den nye arealbetegnelsen.

Tusen takk til Hemsedal kommune, Hol kommune og alle medvirkende for veldig god mottakelse, god tilrettegging og veldig mye interessant informasjon til besøkende gausdøler!



Deltakere

Næringslivet: Ivar Rusten, Andreas Smith-Erichsen, Einar Einstad, Werner Hagen, Knut Enger Olsen, Mathias Enge.

Politikere: Mari Nerjordet, Marie Louise Lørken, Hans Oddvar Høistad, Jan Erik Kristiansen, Jon Arild Sagheim, Anne Synnøve Østensen, Randi Noreng.

Administrasjonen: Rigmor Myhre, Lars Kristian Hatterud, Torbjørn Furuhaugen, Dag Høiholt-Vågsnes, Signe-Marit Brattås, Jon Sylte.

Oppland fylkeskommune: Jon Halvor Midtmageli.

*Referat ved Rigmor, Signe-Marit og Jon
19.09.2016*