

## **Innspill i forbindelse med medvirknings- og informasjonsmøtet med Olav Thon Gruppen (OTG) og Multiconsult på Segalstad bru den 11.oktober**

Multiconsult arrangerte medvirkningsmøte for barn og unge, idretts- og aktivitetsinteressert onsdag 11.10.2017 kl. 16.00. Det ble også holdt et informasjonsmøte om planene kl. 18.00 samme dag.

Møtetidspunkt midt i uka og tidlig ettermiddag gjorde at det ble vanskelig for mange å delta.

Spesielt vanskelig for hytteeiere som ikke bor i Gausdal. Dette er svært beklagelig og helt unødvendig når det kun 1 uke før var høstferie for Oslo og store deler av landet. Medvirknings- og informasjonsmøtet kunne derfor enkelt blitt tilrettelagt også for hytteeiere og deres barn og unge.

Det ble lovet referat fra medvirkningsmøtet. Vi som deltok på dette møte har ikke mottatt noe referat enda. Vi har derfor valgt å gjøre skriftlig flere av innspillene som også kom opp under medvirknings- og informasjonsmøtet. Dette dokumentet dekker ikke alle innspillene, og et referat vil derfor være mer utfyllende.

Vi har i tillegg noen momenter som vi mener er viktige for å sikre bevaring av gode kvaliteter og områder for barn, unge og familier i hjertet av Skei sentrum. Dette er kvaliteter og områder vi mener er viktige både for lokalbefolkningen og hyttebefolkningen.

### **Tredimensjonale modeller som viser konsekvenser av bygningshøyder**

Etter plan og bygningsloven skal det ved planlegging og utbygging spesielt legges til rette for medvirkning fra barn og unge og berørte parter.

Fra ungdomsgruppene ble det under medvirkningsmøtet spilt inn at det mest attraktive og brukte oppholdsområdet i dag var bunnen av alpinbakken – det såkalte «skitorget». De ønsket også mere sitteplasser i dette området. De sa at det også kan være mye kø ved heispåstigning i dag og dette vil kreve ytterligere areal med flere brukere av området. Området med «pumptrack» på sommeren blir også mye brukt og kan ikke erstattes med andre områder lenger nede ved skistadion.

Barn og unges representant i Gausdal kommune spilte inn til høring av planprogrammet i april at det burde lages tredimensjonale modeller for både sol og utsiktsforhold for bedre grunnlag for forståelse og medvirkning blant annet fra barn og unge. Det er sterkt beklagelig at dette ikke ble laget til medvirknings- og informasjonsmøte 11.10. Det ble illustrert sol-skyggeforhold todimensjonalt på PowerPoint, men illustrasjonene har blitt kuttet i nordlig retning, så det var vanskelig å se hvor langt skyggene fra 20 meter høye hus rekker ved de ulike tidspunktene på dagen. Illustrasjonene burde også i relevante uker som eksempelvis vinterferieukene.

Mangel på tredimensjonale modeller ble presisert både fra barn og unges representant på medvirkningsmøtet 11.10 og fra hyttenaboer som har barn i området. Det ble sagt fra Multiconsult at slike var under utarbeidelse.

En opplevelse fra medvirkningsmøtet var at disse forholdene ble nedtonet av Multiconsult. Når spørsmål rundt sol-skygge og utsiktsforhold kom opp ble det fra Multiconsult svart at sol/skygge-virkningene av høye bygninger kan diskuteres. Dette er vi imidlertid sterk uenig i. Dette er fakta som må konsekvensutredes på en god måte. Det er derfor sterkt beklagelig at dette ikke var gjort til medvirkningsmøte for barn og unge.

20 meter høye hus kaster vesentlig lengre skygger en dagens bygningsmasse som er halvparten så høye. Spesielt vil dette gjelde midt på dagen og tidlig ettermiddag da bygningene står sørvendt i forhold til barnebakken. 3 x 20 meter høye hus vil også gi en svært stor forringelse av utsikt når disse høydene blir kloss inn i barnebakkene. Dette vil kunne ødelegge opplevelsen av barnebakken som et solfylt og romslig aktivitetsområde med utsikt, slik dagens situasjon er.

Multiconsult sa under medvirkningsmøtet at tredimensjonale modeller var under utarbeidelse.

Vi som deltok på møtet har ikke mottatt noe videre informasjon om disse modellene.

Vi har heller ikke mottatt noe referat fra medvirkningsmøtet som det ble lovet skulle sendes ut til deltagerne. Liste hvor deltagerne kunne skrive på mailadresser for referatutsendelse ble sendt rundt under møtet. Dette mener vi også er sterkt beklagelig overfor alle deltagerne når det nå snart har gått en måned siden møtet.

Vi har nå selv tatt bilder av sol-skyggeforhold 4. november kl. 12., hvor skyggene av eksisterende bygningsmasse kommer langt inn på skitorget. Dobbelt så høye bygninger vil selvfølgelig gir et mye større skyggeområde enn på bildene når solen står lavere i desember, januar og februar.



Skyggene vil selvfølgelig mer enn fordobles med en dobbelt så høy bygningsmasse.

Resultatet blir at både barn og unges aktivitetsområde og heiskøylene blir i skyggen store deler av dagen. Obs - her er langrennssporet flyttet fra veien og opp på skitorget.

Konsekvensene for en slik utbygging, med høye bygninger på øvre del av planområdet og dagparkering nederst i området, vil derfor gi verdi for et fåtall, de som skal kjøpe leiligheter i disse byggene, men med stor omkostning for majoriteten av befolkningen som bruker Skei sentrum.

### **Parkering og trafiksikkerhet**

Under møtet ble det spilt inn sårbarheten ved å ha en tilbringerheis til området fra parkeringen nederst i området. Hvordan vil denne heisen skulle kunne brukes av de som skal leie ski, barnefamilier med pulker, hunder, barnevogner mm. Hvor stor kapasitet vil denne tilbringerheisen ha? Kø nederst ved påstigning vil kunne skape konflikt med langrennsløypene. Samtidig vil en tilbringerheis måtte krysse utgående løype mot Torsdalen, Sør-Skei og Sjøsetra. Det er lagt opp til at tilbringerheis skal gå i bru over en gangvei fra Segalstad seter, men denne må i så fall være så høy og bred at løypemaskin går under. Flere foreslo at tilbringerheisen burde være en stolheis. Dersom tilbringerheis går helt til toppen av øverste barneområde, vil det samtidig bli interessekonflikt mellom mye folk som skal over fra denne mot Ole-ekspressen og som vi krysse nåværende barneområde.

Fra en av ungdomsgruppene ble det spilt inn at det ved lite snø vil være lite attraktivt å skli på ski ned til nederste parkering, da det ville gjøre at man riper opp skiene sine. Samtidig vil denne transportetappen fra bakken og ned til parkering kunne gi trafiksikkerhetsutfordringer når det ikke er planfrie krysninger. Det vil med stor sannsynlighet vil være mange barn og unge som må krysse disse veiene.

Med bakgrunn i det som kom fram om sårbarhet i forhold til tilbringerheis, og trafiksikkerhet bør det utredes muligheter for dagparkering lenger nord i planområdet. Området rundt Vikingland bør kunne passe ypperlig for dette, og man vil da fjerne flere forhold som gir negative konsekvenser for området. Det blir enklere for barnefamilier å komme seg inn mot området, mindre krysninger av folk i barneområdet og skiløypene, samt bedre trafiksikkerhet. Med hensyn til trafiksikkerhet vil det også vært mer hensiktsmessig å trekke de høye blokkene med mange leiligheter ned mot Skeisveien med parkering under bakken, slik at ikke unødvendig mange biler til private leiligheter trekkes inn i kjerneområdet øverst mot bakken. Dette vil frigi plass både til parkering til flere dagsturister fra omkringliggende hytter og fra lokalbefolkning. Dette vil igjen gjøre det mer attraktivt for næringsaktivitet tett opp mot bakken der folk oppholder seg store deler av dagen. Fra ungdommene kom det også innspill om at der bør det være nistepakkerom som i dag og flere toaletter. Ungdommene var også opptatt av at det var flere interessegrupper ved bruk av området og at man må prøve å få minst mulig krysninger av løyper og aktivitetsområder.

## **Momenter som vi mener er sentrale for å bevare gode kvaliteter ved OTGs utbygging av Skei sentrum**

Vi som hytteeiere er vi positive til Thons planer om å utvikle Skei sentrum til et enda mer attraktivt område for både nye hytte-/leilighetseiere, for eksisterende hyttebefolkning og lokalbefolkningen. Det er også spennende at utbyggingen tilstreber en sentrumskerne med «urbane» kvaliteter som torg, aktivitetsplass og næringslokaler for økt besøksattraktivitet.

Vi har likevel noen innspill til både medvirkningsprosessen og utbyggingen basert på gjeldende lovverk, Gausdals kommuneplaner og tidligere reguleringsplaner og en bekymring for ivaretagelsen av de gode kvalitetene ved skidestinasjonen Skei.

Vi mener at kommunen først og fremst bør ivareta utvikling av skidestinasjonen Skei. Da må all utbygging i området tilpasses Skei som skidestinasjon og ikke omvendt. Dette betyr at hjertet av Skei sentrum ikke må bygges inn av høye hus som vil forringe kvaliteten med hensyn til opplevelse av natur-, utsikts- og solforhold for besøkende og lokalbefolkningen som er brukere av området.

Under medvirkningsmøtet for barn og unge kom det fram fra ungdommen at det var området i bunnen av bakken som er mest brukt som møte- og oppholdsområdet, altså barnebakkeområdet – det såkalte «skitorget». De 3 planlagte høye bygningene på 20 meter (6 etasjer) bygges rett sør/sørvest for området. Dette vil måtte bety at området forringes både med hensyn til sol- og utsiktsforhold. Multiconsult mente at det ville være realistisk med en dekningsgrad på 20-30% i bygde leiligheter. Det vil altså bety at tre høye, halvtomme hus vil stå og skyggelegge et attraktivt område for barn, unge, befolkning og hytteturister store deler av året.

En forringelse av området vil også skje når dagsparkering legges i nedre del av planområdet og dagsturister blir avhengig av tilbringerheis for å komme opp i området. Dette vil skape uheldige kryssinger både for langrennsløypene over mot Austlid og lenger opp for langrennsløyper nordøstover og gjennom barnebakken for dem som skal til alpinområdet.

Skyggelegging og forringelse av skidestinasjons sentrale møte- og aktivitetsplass, samt konsekvenser av tilbringerheis og konsekvenser av at dagsbesøkende blir avhengig av denne, er svært dårlig konsekvens utredet. Tredimensjonale modeller ble ikke laget til medvirkningsmøtet. Manglende forståelse for lokale løype- og aktivitetsforhold ble presentert. Dette eksemplifisert med at det ikke var tenkt på at det gikk langrennsløyper ut i nordøstlig retning og heller ikke tenkt på krysning fra tilbringerheis over barnebakkeområdet.

Det bør kobles inn krav til utbyggingen som i større grad tar hensyn til Skei som skidestinasjon. Vesentlige tredimensjonale illustrasjoner mangler fortsatt for å kunne gi en god forståelse av hvordan opplevelsen av sentrale aktivitetsområder blir. Illustrasjonen av torget virket også noe feilaktig både mht. avstander, solforhold og vinklinger på de høye bygningene som virker mer skråstilt i forhold til Skeikampen enn vist på plankartet.

Ovenstående forhold bør vektlegges i større grad enn amfitemking. Det er vår sterkeste anbefaling at etasjer i høyden må plasseres andre steder enn rett foran hjertet av skidestinasjonen. Hvis man må bygge høyt bør disse bygningene legges i områder med større terrenghelning, for å passe bedre inn i landskapet. Det er større terrenghelning nederst mot Skeisveien i sørvestre ende av plankartet. Her vil de store leilighetskompleksene kunne få en enkel innkjøring fra Skeisveien. Dagsparkering bør flyttes opp i området hvor Vikingland er nå, slik at det blir enklere å komme til bakken for dagsturist og barnefamilier.

Plan- og bygningslovens formålsparagraf § 1-1, gir følgende føring og prinsippbestemmelse om medvirkning:

*Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.*

I tidligere reguleringsplaner for områdene på Skei/Austlid er følgende forhold førende for utbygging for å bevare befolkningsmessige, landskapsmessige og estetiske verdier:

- Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at bebyggelse, fellesområder og uteoppholdsarealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper.
- Det skal påses at bebyggelsen får god terrengtilpasning.
- Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres med hovedmøneretning parallelt med kotene på kartet.
- Der det ligger til rette for flere bygninger i gruppe kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrenghelningen.
- Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.
- Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbehandling og farger, utformes på en slik måte at området samlet sett fremstår med et godt helhetlig preg. Takflater og fasader skal ha matte og dempende farger.
- Ved utbygging må en fare varsomt fram i terrenget, dvs. gjøre terrenginngrepene minst mulig.
- All ny bebyggelse skal som hovedregel ha saltak. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 36 grader.

Dette er forhold som vi mener at også utbyggingen i Skei sentrum må forholde seg til. Utbygging av et sentrum i skidestinasjon som sørger for gode landskapsmessige opplevelser av naturforhold, god estetikk og byggeskikk vil ha bærekraft for bo- og besøksattraktivitet, både for nåtid og fremtidige generasjoner.

Andre utbyggere har også måttet forholde seg til slike byggekrav nettopp for å ivareta følgende verdier:

- Byggehøyder - For næringsbebyggelse har det tidligere vært maks 9,5 meters høyde.
- For fritidsbebyggelse i områdene ovenfor (nord for) fylkesveg 337 gjelder:  
BYA = 25 % Gesimshøyde: 3,00 m Mønehøyde: 5,00 m  
*Eks: Byggeområde H4 og H5 (706,5x0,25=176,6 m<sup>2</sup>)*
- For fritidsbebyggelse i områdene nedenfor (sør for) fylkesveg 337 gjelder:  
BYA = 25 % Gesimshøyde: 3,50 m Mønehøyde: 5,50 m

Vi mener at det er en vesentlig endring i disse grunnverdiene når OTG planlegger 6 etasjer som vil tilsvare over 20 meter. Dette blir derfor helt uforståelig når det forringer den landskapsmessige opplevelsen for barn, unge og brukere av området i Skei sentrum.

I tråd med plan- og bygningsloven og tidligere vedtatte reguleringsplaner på Skei, mener vi viktige hensyn for utbyggingen er:

- Barn og unges interesser
- Eksisterende fritidsboligeieres interesser – da disse i stor grad blir berørt av planene.
- Ivaretagelse og videreutvikling av Skei sentrum og skitorget som et «NAV» og utgangspunkt for både alpint, langrenn, skileik og aking.
- Bærekraftig utvikling av Skei som destinasjon med plass og god tilrettelegging for flere interessegrupper, hvor det også per i dag er relativt mange ulike hensyn som skal ivaretas på et relativt lite sentrums- og aktivitetsareal.

Spesielt blir dette viktig når det kommer enda flere mennesker i området. I dag er det barnefamilier med barnevogner, pulker, hunder, barn, langrennsløpere (treningsgrupper og mosjonister), turgåere, syklistene og alpinister som har dette området som utgangspunkt, enten med aktivitet i bakken eller i skiløypene som går ut i alle himmelretninger fra området.

- Ivaretagelse av estetisk utforming av omgivelsene og ivaretagelse av gode naturopplevelser som påvirkes av god byggeskikk, sol og lysforhold, støyforhold og opplevelsen av landskapet rundt. For Skei sentrum vil det for mange være sentralt med opplevelsen av sol-skygge og utsiktsforhold i bunnen av bakken. Dette gjelder utsikt til horisontlinjer mot Austlid, Bjørga og Kyrakampen, utsikt innover i dalen mot Slagsfjella og opp mot Skeikampen. Det er her folk i dag og i fremtiden vil oppholde seg. Derfor blir det viktig å ikke forrige denne opplevelsen.

Flere undersøkelser viser at det er ski- og snøproduktet som gjør destinasjoner til fjells attraktive. Det er derfor spesielt viktig at dette produktet videreutvikles i takt med økt hyttebefolkning. Ski- og snøproduktet har stor betydning i en folkehelse-, rekreasjons- og fritidssammenheng for hytte- og lokalbefolkning. Derfor blir kvalitetene med ski- og snøproduktet i Skei sentrum ekstra viktig å ta vare på også for fremtidige generasjoner.

Ivaretagelse av trafiksikkerhet og gode parkeringsmuligheter for dagbesøkende er viktig for både lokalbefolkningen og hytteeiere fra områder hvorfra det er nødvendig med bil for å komme til alpinområdet.

Med bakgrunn i ovenfor stående mener vi derfor at dersom det skal bygges høye hus over 4 etasjer bør disse legges inn i terrenget nederst/i sørøstre hjørnet på reguleringsområdet. Da vil disse hyttekompleksene få en med enkel tilgang med bil fra Skeisveien for leilighetsbeboerne. Da vil det også være enklere å få parkering til disse under bakken. Dagparkering i området rundt Vikingland vil kunne gi en enklere tilgang til bakken og Skei sentrum for dagsturister og barnefamilier fra andre hytteområdet på Skei/Austlid. Dette vil også føre til mindre kryssninger mellom veier og transportløyper til parkering. Vi mener at en slik løsning vil bidra til et mer bærekraftig prosjekt, både med hensyn til gode fellesarealer og tilrettelegging for god næringsutvikling i området, og ikke minst til videre positiv utvikling av Skei som helårs familiedestinasjon.

Lillehammer, 5.november 2017

Ane Bjørnsgaard og Jan Axel Lenndin

Petter Kristensen

Tone Bergseng og Ola Bergseng

Sidsel Bjørnsgaard og Tore Bjørnsgaard