

Detaljregulering Hotellvegen Skeikampen

- Presentasjon medvirkningsmøte 16.3.21

Gunnar Bratheim, oppdragsleder Multiconsult

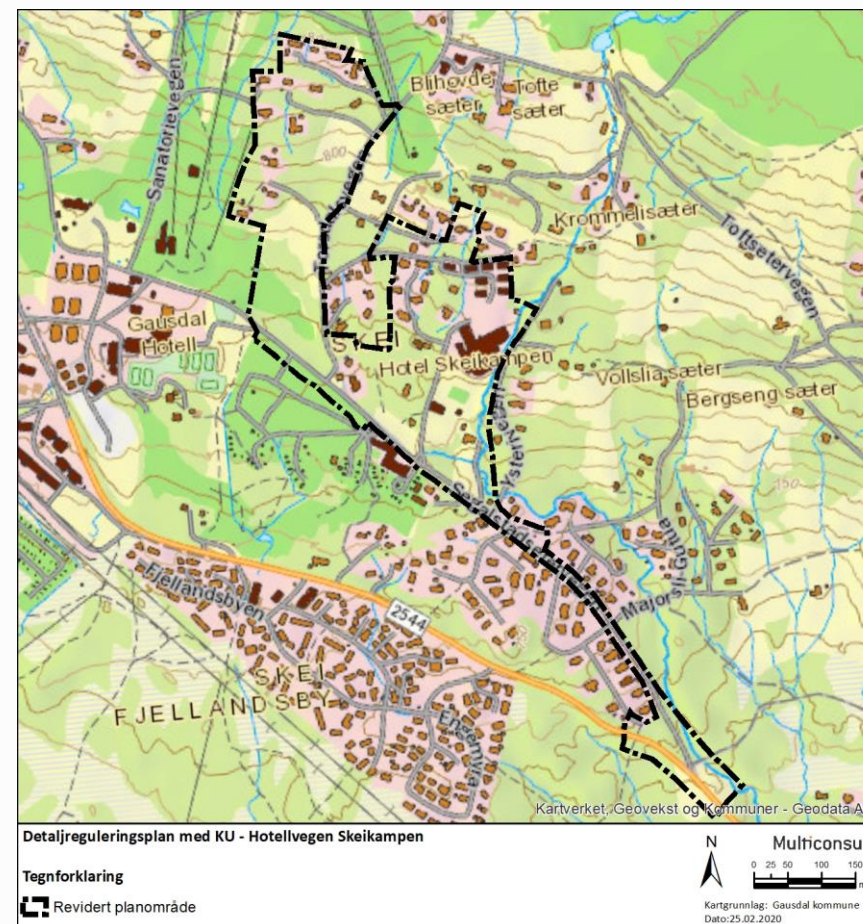
Bakgrunn

- Thongruppen ønsker å undersøke mulighetene for å videreutvikle hotelleiendommen på Skei
- Det er i dag store ubebygde arealer på eiendommen nedenfor hotellet
- På lengre sikt kan det også være aktuelt å utvikle selve hotelltomten, da dagens bygningsmasse er gammel. De siste årene har også driften hatt begrenset lønnsomhet
- Skissene til utvikling av området krever endringer i det som er planlagt arealbruk i kommunedelplanen for området. Det må da lages konsekvensutredning



Hvilke tiltak skal konsekvensutredes?

- To alternativer for utnyttelse av hotelleiendommen
 - med og uten hotell
 - nye fritidsleiligheter i 4-5 etasjer i begge alternativer
- Gang- og sykkelløsning langs Segalstadsetervegen og utbedring av kryss med Skeisvegen («Vaskerikrysset»)
- Skiløype-/turvegnett gjennom planområdet
- Ny dagligvarebutikk
- Fritidsleiligheter på nabotomt til hotellet



Alternativ 1

- Hotellet beholdes som i dag
- Ny bebyggelse med fritidsleiligheter i området på nedsiden av dagens hotell.
- Illustrert løsning viser bebyggelse med fire lavblokker som har tre- fire etasjer i nedre del og fire-fem etasjer i øvre del.
- I tilknytning til disse er det også skissert mulige lokaler for butikk/service mellom de to blokkene nederst mot Segalstadsetervegen
- Om lag 70 nye fritidsleiligheter på Thon-gruppens eiendom.



Alternativ 2

- Hotellet erstattes med fritidsleiligheter
- Bebyggelsen på nedsiden av hotellet planlegges lik som i alternativ 1
- Om lag 150 nye fritidsleiligheter på Thon-gruppens eiendom.



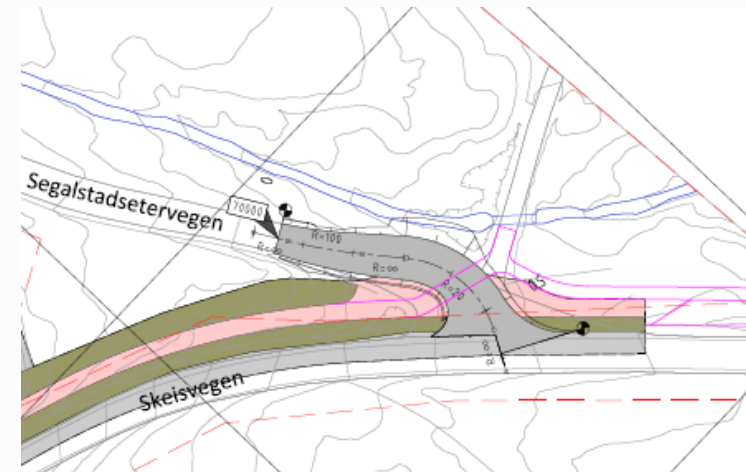
Forslag om ny dagligvarebutikk

- Dagens butikk i sentrum av Skei har trange og lite tidsmessige lokaler
- Segalstad seter ønsker derfor å etablere ny butikk (og fritidsleiligheter) på motsatt side av vegen
- Dagens butikklokale planlegges leid ut til annen næring-/butikkvirksomhet
- 18 fritidsleiligheter inngår i forslaget – 2 etasjer over butikken og 4 enheter i rekke



Veg- og trafikkløsninger

- Opprusting av Hotellvegen, etablering av fortau
- Gang- og sykkelveg langs Segalstadsetervegen – ned til Majorsli-gutua
- Utbedring av «Vaskerikrysset» (krysset mellom Skeisvegen og Segalstadsetervegen)
 - Planlegges som en *midlertidig* løsning fram til ny adkomst fra Skeisvegen til Segalstadsetervegen er etablert
- Gjennom utbyggingsavtale vil det avsettes midler som vil bidra til finansiering av vegtiltak og annen infrastruktur, etter kommunens prioritering



Skiløyper

- Kommunen ønsker at skiløypetraseer gjennom området skal reguleres
- I hovedsak legges eksisterende traseer til grunn
- Ny øst-vest løype med bedre kvalitet, inklusive skibru over Hotellvegen

Regulering av hytteområder

- I tillegg til Thongruppens egne arealer, vil det etter dialog med kommunen reguleres noen hytteområder som pr i dag ikke er omfattet av reguleringsplan
- Forslag til reguleringsplan for disse arealene vil følge prinsipper fra regulering av omkringliggende hytteområder mht. byggehøyder, tomteutnyttelse mm.

Stedsutvikling

- Planforslaget innebærer en vesentlig høyere utnyttelse av arealene rundt sentrum
 - Markerer det østlige tyngdepunktet i sentrumsaksen fra alpinbakken til Segalstad seter
 - Generell opprusting av arealene, tomme «restarealer» rundt sentrum tas i bruk
- Næringsarealer ut mot Segalstadsetervegen
 - Ny butikk – samtidig som dagens butikklokaler frigjøres til annen virksomhet
 - Næringslokaler i de nederste byggene på Thons eiendom
- Flere leiligheter nær sentrum gir større kundegrunnlag
- Bedre forhold for gående og syklende
- Opprydding i parkeringssituasjonen
- Samtidig vil transformasjon og fortetting skape friksjon mot omkringliggende hyttebebyggelse

Voldsom hyttebygging i fjellet skaper store naturinngrep og konflikter. Vi bør lære av småbyene i Alpene.

Kommentar

Erling Dokk Holm, førstamanuensis ved NMBU



Den uberørte naturen man lokker nye hytteeiere med, er det samme godet man bygger ned.

Du står foran en skel, med et nytt leilighetsbygg på toppen. Bygningen er ganske fin, men den er akkompagnert av en klippe mer diskutabel leilighetsbygg som strekker seg sammenhengende oppover i lia.

Åstødet er Sjusjøen sentrum i Ringsaker kommune, landets største hyttekommune med over 7000 hytter. Deres skulle være en lite sentrum i et hytteknyttet, men det ser ut som eiendomsutviklingen er et overordnet mål - en forspilt mulighet.

Sjusjøen kan tjene som eksempel på de utfordringene hyttekommunene i Norge gir. Det finnes omtrent 500.000 hytter i Norge, det bygges om lag 5000 nye hytter årlig, de blir stadig større og det er i fjellet de fleste av dem bygges. Og her i Ringsaker kommune har det de siste 20 årene kommet mer enn 2000 nye hytter.

Det er på mange vis vidunderlig, jo flere hytter, jo flere folk, desto bedre kjøper, bedre folkeliste, bedre småll og større lokale.

Så de siste årene har konfliktene eskalert. I september 2014 vedtok kommunestyret å regulere et område med store naturverdier, Lankelia, til hytter. Fra hytteer var dette vedtaket den berømte dråpen som fikk begeret til å renne over.

Fra lir av hadde de utlokt eiendomsakt. Så var de etter eget skjøn utsatt for urimelig kostnader for brukning, vann og vei. Og nå skulle de altså miste det de kom for, den uaverte naturen.

Destinasjonseffekten
Den enorme populariteten til Sjusjøen hviler på tre faktorer:

1. Det er godt skiløre lenger enn noe annet sted i samme avstand fra Oslo,



Dersom man bygger mer konsentrert og ikke la hyttene utover store områder, ville naturinngrepet blitt mindre. Illustrasjonsbilde er fra et hytteområde ved Sjusjøen. Foto: Victor Ruxud, NTB

I Alpene finnes det mange gode eksempler på koselige, vakre og funksjonelle småbyer.



2. Løypenettet er nesten like bra som i Osloområdet.
3. Det bygges hele tiden nye hytter og leiligheter. Både etterspørsel og tilbud finnes.

En vesentlig årsak til at tilbudet av nye fridagsboliger er så godt, ligger i at de store grunneierne - to bygdallmenninger og et aksjeselskap høvert på 800-erste av landbruksleiedommer - sitter på nesten all av utbygging. Disse grunneierne driver profesjonelt og ambisiøst, enten det handler om skogsdrift eller eiendomsutvikling. Og de prioriterer ikke vern, derfor begynner deler av Sjusjøen å miste sin ro.

Også Ringsaker kommune kjenner nå bliemaken. Det er ikke ukomplisert at kommunens innbyggere i stigende grad lever av hyttefiske og hyttebyggingen. Menon Economic skrevet ut: «Den samlede omsetningen i næringslivet på Ringsakerfjellet var i 2016 på 655 millioner kroner. Bedriftene syslesetter i overkant av 325 personer». Enda flere henter indirekte sine levebøder fra aktiviteten i fjellområdene.

Her i Norge er alpinhengig, så er Ringsaker hyttehengig.

Denne rueringen har derfor blitt en maktfaktor i politikk - og når hyttebyggingen stanser opp mobiliserer naturlig nok utbyggerinteressene. Å være lokalpolitiker i Ringsaker er smeltende med å stå i et voldsomt press.

Samtidig er det merkelig at ikke hyttebyggingen skaper større verdier for kommunen. Det ble registrert en vekst på fire (4) innbyggere i kommunen i siste kvartal 2020, kommunen planlegger å gå med et lite underskudd i 2020, og må tære på oppsparte midler og kutte i offentlige tjenester. Ikke minst presser det seg frem nedleggelse av skoler.

Denne situasjonen er ikke Ringsaker alene om. Mange av landets største hyttekommuner sliter, tyer med sine drøye 5000 innbyggere opplever befolkningsmengde til tross for at kommunen har landets kanskje beste alpinanlegg. De bygger hytter på høytt og satses alt de kan på turisme og destinasjonsutvikling.

Trysil med nød dobbelt så mange hytter som boliger, har også befolkningsnedgang.

Leasingene finnes - nesten
Disse kommunene gjør noe riktig og også ganske mye feil.

Det er fornuftig å utvikle store områder til fridagsboliger. På grunn av den norske hyttekulturen vil etter spørsele være det i overkommelige fremtid.

Samtidig er det svært mange som ikke vil ha egen hytte. De er i dag i stort monn er overlatt til utleiehytter, noen enkelte hoteller og en totalt bilbasert struktur. Svært få av de norske hyttekommunene satte denne gruppen på alvor.

I Alpene finnes det mange gode eksempler på koselige, vakre og funksjonelle små-

Hvorfor har ingen fått oppgaven med å tegne Norges vakreste, mest innbydende, interessante og funksjonelle småby til fjella, spør Erling Dokk Holm. Her fra alpinbyen Zermatt i Sveits. Foto: Denis Barboche, Reuters/NTB



Det er ikke ukomplisert at kommunens innbyggere i stigende grad lever av hyttefolket og hyttebyggingen



Konsentrasjon er en god idé, men det ser ut som man nå utvikler barde vært utformet nye bedre og bygget mye større.

Det skulle være slik at man drømte om å dra til Sjusjøen sentrum. Ikke fordi det var nyttig (Kovi ligger der), men fordi det også var en hyggelig restaurant eller to der, fordi det fantes et intimt tog, et bibliotek, et bakeri og en kaffebar.

Hvorfor har ikke grunneierne har fått beskjed av kommunen om å lage en arkitektkonkurranse der oppgaven er: tegn Norges vakreste, mest innbydende, interessante og funksjonelle småby til fjella?

Kan det være fordi kommunen har for lave ambisjoner både når det handler om miljø, økonomi, trivsel, arkitektur og stedsutvikling?

byer. Noen av dem har godkøp og organisk fremgangsom årshandter, andre er nye mer konstruert fra bunnen av. Felles for dem er at de skaper mange flere arbeidsplasser pr. besøkende enn den rene hyttebyggingen gjør. Ganske enkelt fordi tjenester er

svært arbeidstensive. Det er bra for den lokale økonomien. Ikke minst gir alpine småbyer en konsentrasjon som verner naturen, og tillegg fører denne konsentrasjonen til at utgiftene til infrastruktur ikke tar helt av.

For å skape denne typen landsbyer i fjellet kreves det god arealplanlegging, god arkitektur og god samfunnsplanlegging. Drar man tilbake til Sjusjøen sentrum får man en kraftfull demonstrasjon av hvordan det er tenkt riktig og bundet feil.

kunst og kultur

Mandag 8. februar – søndag 14. februar

<p>KUNSTHÅNDVERK</p> <p>BÆRUM KUNSTHÅNDVERK Keramikk, glass, smykke, tekstil Hjellandsgate 110-120 www.bkm.no</p>	<p>GALLERI</p> <p>BÆRUM KUNSTFORENING 23.1-22 Mønstergatting At Bærum Kvinneren 12, 1388 Lankelia Tirsdag-søndag 17.00-16.00 www.baerumkunstforening.no</p>	<p>INNRRAMMING</p> <p>RAMMEVERKET AS Den vakreste i Norge med presisjonsutvalg Sjakkens innvendige utstilling fra Glasblåseri i Kjøbenhavn Vårt håndverk og unike rammer gir bilde garantert mang verd. Jacob Aallie gate 14, Skjerve Åpent: man-tors 9-17, kv. 10-14 www.rammeverketas.com</p>	 <p style="font-size: 0.8em;">Se kunsten hos Galleri Kampen.</p>
<p>KUNSTHÅNDVERKERNE IKKESJANGATE 2 T: 476 51 483. Prøvekonseptgjester Tampa Kulturens Design www.kunsthandverkerne.no</p>  <p style="font-size: 0.8em;">Se kunsten hos Galleri Røed Jeløy.</p>	<p>GALLERI KAMPEN Nordstrømgate 36, 138 22 07 49 46 Helge Kvernålid - Hvalstein Utdelingen varer i løv. 26. februar Åpent: tir-fre 11-16, søn. 12-13 www.gallerikampen.no</p>  <p style="font-size: 0.8em;">Se kunsten hos Galleri Røed Jeløy.</p>	<p>GALLERI RØED JELØY Mr. King, Torbjørn Endresen, Mark Duffy Tirsdag-søndag 11-17. Stor kunstsal. www.galleri-roed-jeloy.no</p>	 <p style="font-size: 0.8em;">Se kunsten hos Galleri Røed Jeløy.</p>

For annonsering kontakt Lars Sundby, tlf. 98 20 31 86, mail: lars.sundby@aftenposten.no

Områder og tiltak for barn og unge

- Det er få områder tilrettelagt for aktiviteter for barn og unge i området pr i dag
- Skiløypenettet utbedres og gjøres tryggere (skibru)
- Det etableres lekeplasser i tilknytning til den nye bebyggelsen
- Utvikling av sentrum som møteplass med flere tilbud – sentrumsakse fra butikkområdet til skibakken
- Bedring av trafiksikkerheten – ny gang- og sykkelveg, fortausløsninger, stramme opp p-arealer

Framdrift for planprosessen

Aktivitet	Planlagt fremdrift
Utarbeide forslag til planprogram	Mai-september 2019
Utleggelse av planprogram til offentlig ettersyn, samt oppstart av arbeid med reguleringsplan.	Oktober 2019
Bearbeiding etter høring – innkomne merknader	Desember 2019- februar 2020
Fastsetting av planprogrammet	April 2020
Utarbeidelse av reguleringsplan med konsekvensutredning	Februar 2020 - mai 2021
Førstegangsbehandling av reguleringsplan med konsekvensutredning, samt behandling av forslag til utbyggingsavtale.	Mai/ juni 2021
Offentlig ettersyn	Juni/juli/august 2021
Bearbeiding etter høring – innkomne merknader	September/oktober 2021
Sluttbehandling av reguleringsplan og utbyggingsavtale	Oktober/november 2021

Overordnet plan for Skei skal revideres

- Kommunedelplan for Skei er under revisjon. Overordnet utvikling av Skei behandles der.
- Planprogram er utarbeidet og er tilgjengelig på kommunens nettside
- Høringsfrist for planprogrammet er 9. april 2021



**Forslag til planprogram
for
revisjon av
kommunedelplan for Skei
(2022 – 2035)**

15.02.2021

Kontaktinformasjon

- Multiconsult er rådgiver for planarbeidet.
 - Kontaktperson er Gunnar Bratheim, gunnar.bratheim@multiconsult.no, tlf 905 26 861
- Thon Hotellbygg er forslagsstiller
 - Kontaktperson er Jarle Brunsell, jarle.brunsell@olavthon.no, tlf. 938 96636