RAPPORT

FRA

ARBEIDSGRUPPE

UTVIKLING AV SKEIKAMPEN SENTRUM

Sammendrag og konklusjon

Gausdal formannskap har nedsatt ei arbeidsgruppe til å utrede utvikling av Skeikampen sentrum. Arbeidsgruppa har bestått av politikere, representanter for næringslivet på Skei, Visit Lillehammer og Olav Thon Gruppen, med sekretær fra kommunens administrasjon.

Gruppa har vurdert tre hovedalternativer:

A 0 **Dagens situasjon**
Gjeldende kommunedelplan med næringsformål i det aktuelle området.

A 1 **Planutvalgets alternativ**
Jfr. vedtak i planutvalget sak 39/16 den 10.06.2016. Opprettholde min. 700 varme senger, mens nye leiligheter helt eller delvis kan selges som private leiligheter. Vurdere bruk av ny arealkategori «fritidsleiligheter tilrettelagt for utleie».

A 2 **Olav Thon Gruppens alternativ**
Jfr. brev fra Multiconsult den 09.03.2016 på vegne av OTG. Næringsformål omreguleres til kombinert formål fritidsbebyggelse for salg i kombinasjon med servicetilbud. Utleiedel seinere konkretisert til inntil 100 «varme senger».

Gjennom arbeidet i gruppa har det kommet fram en presisering om at nye leiligheter bygges som «fritidsleiligheter tilrettelagt for utleie». Arbeidsgruppa har gitt sin tilslutning til denne presiseringa.

Konklusjon fra arbeidsgruppa

A. Arbeidsgruppa tilrår at det i reguleringsområdet gis muligheter for bygging av fritidsleiligheter etter prinsippet om «fritidsleiligheter tilrettelagt for utleie», og med 100 varme senger.

B. Arbeidsgruppa viser til forslag fra OTG om rekkefølge for utbygginga og bidrag gjennom utbyggingsavtale, og ser dette som et godt grunnlag for å fastsette rekkefølgebestemmelser og forhandle fram utbyggingsavtale.

C. Arbeidsgruppa har ikke funnet grunnlag og tid for å gå grundigere inn på øvrige forhold i mandatet, da en mener det er viktig å få avklara OTG sitt forhold raskt.

Bakgrunn

For sentrumsarealene på Skeikampen er det krav om detaljregulering før ny utbygging. Olav Thon Gruppen (heretter kalt OTG) har ønske om at utbyggingsarealene i området rundt tidligere Gausdal Høifjellshotell (nå Velkomstsenteret) omreguleres fra næringsformål for reiseliv til areal for fritidsbebyggelse.

Planutvalget avviste dette i 2015. OTG starta opp arbeidet med å utarbeide detaljreguleringsplan høsten 2015. I februar 2016 kom det en ny henvendelse fra OTG der de ba om forhåndsvurdering om bl.a. å endre til nytt formål. I juni 2016 vedtok planutvalget å tilrå ei kombinasjonsløsning, med at eksisterende antall varme senger innen planområdet skulle opprettholdes, men at nye enheter kunne bygges som fritidsleiligheter. OTG ga uttrykk for at de med dette vedtaket ville stoppe reguleringsplanarbeidet. I september 2016 arrangerte kommunen studietur for å få innblikk i hvordan de handterer slike forhold på destinasjonene Geilo og Hemsedal. På studieturen var det med deltakere fra næringslivet (reiseliv), politikere og administrasjonen i kommunen. Etter studieturen ble det bestemt å opprette ei arbeidsgruppe til å utarbeide en rapport om utviklinga av Skeikampen som reiselivsdestinasjon. Det er denne rapporten som her legges fram.

Mandat

Etter innspill fra planutvalget vedtok formannskapet den 20.09.2016 å opprette ei arbeidsgruppe til å vurdere disse forholdene. I mandatet heter det:

> *Formannskapet vil etter innspill fra planutvalget nedsette en arbeidsgruppe for å se på en helhetlig, langsiktig og målrettet utvikling av Skei som reiselivsdestinasjon.*
>
> *I dette arbeidet må en vurdere følgende:*
>
> - *Skei sin rolle og fortrinn i regionens mål om å bli Europas mest komplette region for opplevelser og vintersport*
> - *Hvordan en kan videreutvikle samarbeidet mellom aktørene - kommune-reiseliv – andre næringsdrivende*
> - *Kommunens arbeid som tilrettelegger og planmyndighet, herunder vurderingen av forholdet kalde og varme senger, opp i mot den rolle en ønsker destinasjonen skal ha (stikkord kan være sentrumsområde, soneinndeling, arealbetegnelser, bruk av reguleringsbestemmelser og utbyggingsavtaler).*
>
> *Arbeidsgruppen bes om å komme med en rapport innen 1. februar 2017.*

Arbeidsgruppa

Arbeidsgruppa har bestått av disse personene:

Hans Oddvar Høistad, ordfører og leder av arbeidsgruppa
Jan Erik Kristiansen, Ap, leder planutvalget
Randi Noreng, Bygdalista, medlem planutvalget
Ola Idar Løkken, reiselivsnæringa på Skeikampen

Johan Georg Johnsen, reiselivsnæringa på Skeikampen
Ole-Christian Hallerud, Olav Thon Gruppen
Ove Gjesdal, Visit Lillehammer.

Jon Sylte fra kommunens administrasjon har vært sekretær for arbeidsgruppa.

Arbeidsgruppa har hatt 5 møter i perioda
25.10.2016 – 20.02.2017.

Gjeldende arealplan

Kommunedelplan for Skei ble vedtatt av Gausdal kommunestyre i 2010. Arealer i sentrum er for en stor del avsatt til næringsmessig reiselivsvirksomhet (blå farge). Storparten av OTG sin eiendom rundt tidligere Gausdal Høifjellshotell, nå Velkomstsenteret, er også avsatt til næringsmessig reiselivsvirksomhet, noe til aktivitetsområde/alpinanlegg (grønn farge), og noe til parkering (grå farge).

Avgrensing av reguleringsplan med formål fra kommunedelplan Skei

Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser i gjeldende kommunedelplan, som er grunnlag for detaljregulering.

1. Skiheis/alpinbakke og P7 mellom områdene S1B, S1C og S1F skal være med i reguleringsplan i den første av de tre områdene som blir regulert (avgrensinga for OTG sitt reguleringsarbeid er i samsvar med dette).
2. Planfri kryssing Peer Gynt-vegen – skiløype «lille blå», inkl. flytting av golfhull (litt ovafor innkjøring til Velkomstsenteret).
3. GS-veg langs fv. 337 (Skeisvegen).
4. GS-veg langs Peer Gynt-vegen (avkjøring Velkomstsenteret – Rustsetra).
5. Ny skiheis – tilbringerheis fra Fjellandsbyen.
6. Parkeringsplass P7
7. Ny avkjøring fra fv. 337 v/Fjellandsbyen og samleveg til sentrum v/Segalstadsetra.

Kommunestyret har stilt krav om utbyggingsavtale. Utbyggingsavtale er et redskap for gjennomføring av utbygging, slik at ikke den som bygger først må dekke alle kostnader med rekkefølgetiltak.

Nivå for økonomisk omfang av utbyggingsavtaler er i områderegulering Skei sør satt til:

- Enheter til privat fritidsbebyggelse: inntil kr. 100.000 pr. enhet.
- Ervervsmessig utbygging: kr. 700 pr. m2 BRA (bruksareal).

Utbygger må stille fri grunn til fysiske tiltak, og bidra til organisering som gjør at eierne av enhetene bidrar til årlig drift av skiløyper m.m.

Dagens bruk

Det tradisjonsrike Gausdal Høifjellshotell ble for noen år siden omgjort til Velkomstsenter for OTG, og ordinær hotelldrift opphørte. Her er det informasjon og mottakelse av gjester. Hotellrommene har vært brukt til utleieformål, og det tidligere hotellet inneholder svømmebasseng, lekeområder for barn, møterom og serveringslokaler. Serveringa har vært åpen for egne gjester og andre besøkende. Skitorget har 7 bygg med til sammen 56 leiligheter for utleie. Utleieenheter også i bygget ved siden av hotellet. Til sammen er det ca. 700 senger for utleie tilhørende OTG innen planområdet.

Ellers i området er det skiutleie, sportsbutikk, og hovedbasen for alpinanlegget med den store stolheisen og mindre barneanlegg. Utgangspunkt til skiløypene og store parkeringsarealer. Nedenfor hotellet er det tennisbaner, og ett utslag på golfbanen. Noen mindre eiendommer med bolighus, som ikke tilhører OTG.

Det er innhenta oversikter fra Skeikampen Booking over utleie til sjølhushold (representerer ca. 85 % av totalt antall kommersielle gjestedøgn på Skeikampen). Disse tallene gjelder for vintersesongene fra 01.11 – 30.04. Vi presiserer at dette gjelder for flere enheter enn de som ligger innenfor reguleringsplan-området.

Vintersesong, år	*Antall gjestedøgn*	*Merknad*
2003/04	31.718	
2004/05	52.156	
2005/06	54.588	
2006/07	66.480	
2007/08	52.157	Finanskrisen slo til i 2007
2008/09	51.864	
2009/10	52.284	
2010/11	56.674	
2011/12	53.775	
2012/13	70.422	Gausdal HH med igjen i utleie som selvhushold
2013/14	76.341	
2014/15	80.153	
2015/16	96.397	

På forespørsel fra medlemmer i arbeidsgruppa er det innhenta opplysninger som sendes Statistisk Sentralbyrå over utleie i sjølhushold fordelt på perioder i sesongen og fordelt på ukedager.

Disse tallene gjelder sesongen 2015-2016 (fra 20.12.2015-15.04.2016), og gjelder utleie av enheter innenfor det området som er under regulering.

Tekst	*Sum enheter i utleie (ant. døgn)*	*Sum enheter utleid (ant. døgn)*	*Enheter beleggs%*	*Sum personer overnatta*
Total	23.297	13.290	57,0	49.432
Mandag-torsdag	13.281	7.249	54,6	27.646
Fredag-søndag	9.884	6.041	61,1	21.786
Januar	6.287	3.191	50,8	12.129
Februar	5.885	3.732	63,4	13.842
Mars	6.274	4.424	70,5	16.451
April	3.045	788	25,9	2.720

Merknad: Påska var i sin helhet i mars dette året.

Forespørsel fra Olav Thon Gruppen

OTG sendte den 01.06.2015 en forespørsel til kommunen, i form av notatet: «Visjon for Skeikampen Resort – konseptutfordringer for mulighet til videre utvikling og investeringer». Hovedpunktet var at det må tillates seksjonering og salg av leiligheter, uten at disse forpliktes til utleie. Dette vart drøfta i planutvalget i 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.»

OTG meldte oppstart for arbeidet med «reguleringsplan for OTG Skeikampen» i november 2015. 09.02.2016 mottok kommunen fra deres plankonsulent Multiconsult en forespørsel om forhåndsuttalelse. De viser til at 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.

Ønskede rammer for regulering (utdrag):

- 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.

Planutvalget behandlet saken den 10.06.2016 (sak 39/16), og vedtok alternativ 2 med 4 mot 3 stemmer:

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.

3 medlemmer stemte for alternativ 3 med at «det ikke skjer endring av arealformål».

Alternativet som fikk flertall beskrives slik:
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. Avgrensing av kjerneområde for sentrum er sentralt i denne prosessen.

Vurderingene det vises til i vedtaket er:

- Intensjonen om handlegate/sentrumsgågate opprettholdes. Aksen Skitorget Velkomstsenteret – bunnstasjon alpinanlegget – Segalstad Seter er spesielt viktig. Utbygginga må spesielt tilrettelegge 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.
- Avgrensing 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, ikke tomta.
- Rekkefølgebestemmelser med krav om tilhørende utbyggingsavtale.

Aktuelle reguleringsformål

Ervervsmessig utbygging

Her skal det være reiselivsnæring i kommersiell drift. Klima- og miljødepartementet har i sin vegledning sagt at oppstykking og salg som private leiligheter er i strid med formålet. Forutsetning for at det skal være i samsvar med formålet er at enhetene skal være tilgjengelig for utleie i minimum 36 uker pr. år, og dette skal skje gjennom felles drift. Det er fortsatt noe uklart hva dette betyr i praksis, og hvordan kommunen kan styre og kontrollere det. Dette kalles også «sale and lease back». Arealene vises med blå farge på plankartet.

Fritidsbebyggelse

Areal for utbygging av private fritidsboliger. Dette kan være hytter på egen tomt eller i form av leilighetsbygg/blokkbebyggelse. Arealene vises med oransje farge på plankartet.

Underformål Fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie. Dette er et relativt nytt begrep, som Asplan Viak har tatt i bruk i en konsulentrapport for kommunene i Hallingdal. Dette er mest aktuelt ved konsentrert fritidsbebyggelse med leiligheter. De bygges ut med forutsetninger om krav til utbygginga som gjør at de skal være attraktive for frivillig utleie, og hensikten er at leilighetene skal være mer i bruk enn dersom de bare brukes av eieren.

Kombinasjon av formål

Arealformålene fritidsbebyggelse og ervervsmessig utbygging kan kombineres for samme arealet. Det kan være prosentvis fordeling mellom 0 og 100% for de to formålene. Inndelinga kan også være sonevis, slik at ei sone er for fritid og ei sone for erverv.

Arealbruksformål «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie»

For at det skal tillates bygging av fritidsleiligheter for salg er det nødvendig med omregulering til nytt formål fritidsbebyggelse. Asplan Viak AS har i sin rapport «Arealpolitikk for varme og kalde senger på reisemål» foreslått at ved slik omregulering av sentrumsareal, skal det bygges leiligheter spesielt

tilrettelagt for utleie, som de kaller «fleksible utleieområder». Hovedformål i reguleringsplan er fritidsbebyggelse, med underformål «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie» (jfr. Hol kommune).

Eksempel fra Hol kommune på kriterier for dette (kommunestyret sak 29/14 den 28.05.2014):

1. Reguleringsformål konsentrert fritidsbebyggelse eller fritidsbebyggelse blokk.
2. Reguleringsbestemmelsene sier at fritidsenhetene skal være tilrettelagt for utleie.
3. Bygningene kan reguleres til 100% fritidsformål/selveierenheter.
4. Utleie av enhetene er frivillig, og det kan ikke settes utleieplikt fra kommunen. Utbygger/selger kan inngå privatrettslige avtaler om utleieplikt/tilbakeleie med kjøper.
5. Enhetene bør tilknyttes en booking- og serviceløsning.
6. Enhetene skal være tilpasset selvhushold, og være av en slik størrelse at de henvender seg til ei brei målgruppe med tanke på både salg og kommersiell utleie.
7. Byggeområdene deles inn i felt for fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie.
8. For feltene innarbeides følgende:
    a. Det tillates høgere utnyttingsgrad enn i tradisjonelle hytteområder.
    b. Utnyttingsgraden angis i BYA m2 pr. bygning/enhet.
    c. Hovedandelen av boenhetene skal ha en størrelse på mellom 30-100 m2 BRA.
    d. Arealer rundt bygningene reguleres til fellesarealer.
    e. Utomhusarealene skal være felles. Det innarbeides følgende i reguleringsbestemmelsene: «Det kan ikke fradeles areal innenfor feltene, kun seksjoneres på bygning».

Varme og kalde senger

Dette er uttrykk som brukes om henholdsvis senger i kommersiell utleie (varme senger), og senger i fritidsbebyggelse (kalde senger). Senger i kommersiell utleie har vanligvis en jevnere bruk gjennom uka og sesongen, mens fritidsleiligheter er mest brukt i helger og ferier.

Krav til antall varme senger er den store forskjellen på OTG sitt forslag og planutvalgets forslag. OTG ønsker at antall varme senger innen planområdet settes til 100. Planutvalget har stilt krav om å opprettholde antall varme senger innen planområdet, dvs. ca. 700 senger.

Alternativer

For å illustrere mulighetene en har i det videre arbeidet, har en satt opp tre alternative valg. I botnen for vurderingene ligger OTG sitt innspill om bygging av inntil 340 nye leiligheter. Mellom disse tre alternativene kan det tenkes mange mellomløsninger, men det avgrenses slik for å gjøre dette oversiktlig og på det prinsipielle plan.

A 0 Dagens situasjon

Gjeldende kommunedelplan med næringsformål i det aktuelle området.

A 1 Planutvalgets alternativ

Jfr. vedtak i planutvalget sak 39/16 den 10.06.2016. Opprettholde min. 700 varme senger, mens nye leiligheter helt eller delvis kan selges som private leiligheter. Vurdere bruk av ny arealkategori «fritidsleiligheter tilrettelagt for utleie».

A 2 Olav Thon Gruppens alternativ

Jfr. brev fra Multiconsult den 09.03.2016 på vegne av OTG. Næringsformål omreguleres til

kombinert formål fritidsbebyggelse for salg i kombinasjon med servicetilbud. Utleiedel seinere konkretisert til inntil 100 «varme senger».

Rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen

(kryss betyr at bestemmelsen er aktuell for det alternativet)
(forslag utarbeidet av administrasjonen)

Nr.	*Bestemmelse*	*A 0*	*A 1*	*A 2*
1.	Skiheis/alpinbakke og P7 mellom områdene S1B, S1C og S1F skal være med i reguleringsplan i den første av de tre områdene som blir regulert (jfr. kdelplan Skei)	X	X	X
2.	Planfri kryssing Peer Gynt-vegen – skiløype «lille blå», inkl. flytting av golfhull (litt ovafor innkjøring til Velkomstsenteret)	X	X	X
3.	GS-veg langs Peer Gynt-vegen (avkjøring Velkomstsenteret – Rustsetra)	X	X	X
3.	GS-veg langs fv. 337 (Skeisvegen) – spes. fra innkjøring Fjellandsbyen til kryss Vesleseterveg en	X	X	X
4.	Flytting av golfhull mellom Velkomstsenteret og Skeisvegen – gjelder etter en viss andel av utbygginga	X	X	X
5.	Bygging av felles parkeringsplass P7 – gjelder etter en viss andel av utbygginga	X	X	X
6.	Ny avkjøring fra fv. 337 v/Fjellandsbyen og samleveg til sentrum v/Segalstadsetra – VURDERES	(X)	(X)	(X)
7.	Ny skiheis – tilbringerheis fra Fjellandsbyen – VURDERES	(X)	(X)	(X)
8.	Bygging av nye enheter før salg av eksisterende enheter		X	X
9.	Opprusting av eksisterende varme senger inne (Velkomstsenteret) før salg av eksisterende enheter		X	X
10.	Etablering/opprusting for aktiviteter (badeanlegg, trimrom, inneaktiviteter, skøytebane, tennis...)		X	X
11.	Bygging av fellesareal (for handel, servering, aktiviteter – «handlegate») – gjelder etter ei viss tid		X	X

Utbyggingsavtale

Kommunestyret har vedtatt at det kan kreves utbyggingsavtale, med hjemmel i plan- og bygningsloven. Det er gjort et mer detaljert vedtak som gjelder for Skei-/Vesleseterområdet.

Forslag (utarbeidet av administrasjonen), som er mest mulig i samsvar med andre nye utbyggingsavtaler i området:

1. Formålet med utbyggingsavtale er å legge til rette for gjennomføring av reguleringsplanen.
2. Utbygger gir fri grunn til fysiske tiltak.
3. Utbygger etablerer ny eller krever at kjøperne blir med i felles velforening, som gir årlige bidrag til løypekjøring o.l.
4. Medlemskap i fellesorganisasjon (Skeikampen Pluss, Skeikampen Marked) på lik linje med andre aktører.
5. Ved utbygging som utløser urimelig store infrastrukturtiltak, kan det godkjennes at det avsettes midler på bundet fond til formålet, evt. at det avtales gjennomføringstidspunkt etter

ei viss mengde utbygging/salg. Utbygger er ansvarlig for gjennomføring, men det skjer da på et seinere tidspunkt og finansiering kan bygges opp.

6. Avgjørende at OTG sjøl står for flytting av golfhull (pkt. 2 og 4 under rekkefølgebestemmelser) pga. sine avtaler med grunneiere og golfklubb.
7. For pkt. 8-11 kan tidspunkt for gjennomføring utsettes mot deponi av inntekter fra salg, evt. bankgaranti.
8. Nivået for innbetaling til fond er fastsatt gjennom utbyggingsavtale for områderegulering Skei sør. Nivået er høgere for fritidsbebyggelse enn for ervervsmessig utbygging:
    a. Enheter til privat fritidsbebyggelse: inntil kr. 100.000 pr. enhet, evt. som en prosent av salgssum.
    b. Ervervsmessig utbygging: inntil kr. 700 pr. m2 BRA (bruksareal).
    c. Salg av enheter på Skitorget gjelder som nybygg, etter som det ikke er innbetalt utbyggingsavtalemidler ved bygginga eller gjennomført andre rekkefølgetiltak.
    d. Ved salg av eldre enheter (hotellet): en prosent av salgssum (10%).

Vurderinger i arbeidsgruppa

Er varme senger viktig?

Prosentvis andel varme senger har vært et diskusjonstema i gruppa. OTG har antyda et utbyggingspotensial på 340 enheter. Forutsetter en 6 senger pr. enhet så blir det 2040 nye senger, i tillegg til eksisterende 700 senger innen planområdet. Nedenfor er ei oppstilling av hvilken fordeling det vil bli med maksimal utbygging, og henholdsvis 700 varme senger (planutvalgets forslag) og 100 varme senger (OTG sitt forslag).

Alternativ	*Varme senger*	*Nye senger*	*Sum senger etter full utbygg.*	*Fordeling varme/kalde*
Planutvalget	700	340 x 6 = 2040	2740	25/75
Olav Thon Gruppen	100	340x6 = 2040	2740	4/96

OTG aksepterer ikke mer enn 100 varme senger, dvs. 4% av sengene til kommersielt formål ved maksimal utbygging. De viser til at senger i fritidsleiligheter også leies ut, og antyder en utleieandel på 20% for disse når det er frivillig utleie. Leiligheter tilrettelagt for utleie vil ha mer utleie enn tradisjonelle hytter.

Medlemmer i arbeidsgruppa viser til at Skeikampen ikke kan sammenlignes med Hemsedal og Geilo, og at Sjusjøen er et mer reelt sammenligningsgrunnlag. Det vises også til at det er tilstrekkelig med blå arealer i sentrumsnære områder etter planlagt utbygging. Uten utbygging hevdes det å bli «iskalde senger».

Olav Thon Gruppens vurdering av andre arealer og eventuelt salg

OTG har eiendommen omkring Thon Hotell Skeikampen, med hotell og leiligheter. Nedenfor hotellet er det et areal på ca. 8 dekar som er stort sett ubebygd. Spørsmålet er reist om dette arealet kan avsettes til konsentrert fritidsbebyggelse, evt. i stedet for areal ved Velkomstsenteret. OTG har gitt beskjed om at dette ikke er tema nå, og kan ikke komme i stedet for arealene ved Velkomstsenteret.

Mulighetene for salg av sentrale arealer og anlegg har vært tatt opp til diskusjon. Arbeidsgruppa er av den oppfatning at det er viktig at destinasjonen utvikles videre av én eier som har interesse av alpinanleggets utvikling. OTG sier at de primært ønsker å drifte alpinanlegget sjøl, og at dette sammen med opprusting av Velferdssenteret er viktig for videre drift av destinasjonen.

Hva er viktigst for Skeikampen?

Arbeidsgruppa viser til at det som er viktigst for Skeikampen som reiselivsdestinasjon, er aktivitetsanlegg og gode aktiviteter. Det er dette som er viktig for å trekke turister til området for salg av hyttetomter, og for at hytteeierne skal bruke hyttene sine mye. Med aktivitetsanlegg så menes det alpinanlegget, skiløyper og diverse andre anlegg, samt anlegg i bygg som badeanlegg, trimrom, arealer for butikker og serveringssteder. God drift av disse er sjølsagt viktig.

Med utgangspunkt i studieturen har gruppa sett på muligheten for utvikling av varme og kalde senger. Arbeidsgruppa mener at det som er viktigst for Skeikampen er at flest mulig senger er i bruk, og mener at en utvikling hvor man bygger «fritidsleiligheter tilrettelagt for utleie» best mulig sikrer en videre utvikling av destinasjonen.

Arbeidsgruppa mener at det verste som kan skje er at det ikke blir noen utvikling innen det blå området, og at den største eieren reduserer drifta ytterligere. Rask avklaring av plansituasjonen er viktig, slik at en kan komme i gang med bygging og salg mens det er et godt marked for salg av leiligheter.

Det har vært diskusjon i arbeidsgruppa om hvordan en kan sikre seg at omreguleringa medfører at det blir investert i nye leiligheter og fellestiltak. Dette kan sikres ved rekkefølgebestemmelser. Vedlagt er en presentasjon fra OTG som illustrerer hva som kan skje av utbygging i forskjellige faser.

Olav Thon Gruppens forslag til rekkefølgebestemmelser

OTG sin representant i arbeidsgruppa har kommet med følgende forslag til rekkefølge for utbygginga og rekkefølgebestemmelser:

1. Opprusting av Velkomstsenteret, med fellesfunksjoner (eks. badeanlegg, trimrom, inneaktiviteter). Oppgradering av rom, inkl. 100 senger for utleie.
2. Salg av leiligheter skjer deretter, evt. samtidig med 1.
3. Bygging av nye bygg nærmest alpinanlegg (forretnings- og fellesarealer i 1. etasje og leiligheter over).
4. Nye leilighetsbygg inntil hotellet. Aktivitetsanlegg ute i samme området kommer deretter (tennis, skøytebane).
5. Parkeringsareal utvikles gjennom videre utbygging etter behov. Delvis under bakken/under nye bygg, og delvis fritt på bakken. Parkering for egne leiligheter og for fellesbehov (alpin).

Rekkefølgebestemmelser og bidrag gjennom utbyggingsavtale:

a. OTG bidrar økonomisk til rekkefølgetiltak/UA utenom planområdet på samme måte som andre aktører.
b. Tiltak innen planområdet gjennomføres og finansieres av OTG som en del av deres utbygging.
c. OTG kan evt. gi garantier for at opprustning av eksisterende senger på Velkomstsenteret skjer.

d. Endring av avtaler vedr. golfhull langs Peer Gyntvegen kan ikke være krav i utbyggingsavtala, men de er villige til å medvirke for å løse spørsmålet om golf slik at ikke dette hindrer bygging av gs-veg og planlagt undergang.
e. De vil opprette sameie for alle kjøperne, med forpliktelse til at de gir årlige bidrag til løypekjøring m.m.
f. OTG deltar i fellesorgan som Skeikampen Pluss, Skeikampen Marked.
g. Bygging av nye leiligheter etter prinsippene for «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie» er ok.
h. Krav om bygging av ny avkjøring fra fv. 337 med atkomst til sentrum ved Segalstadsetra må finansieres av midler innbetalt fra utbyggingsavtaler, men vil forsinke utviklinga av området betydelig.
i. OTG innbetaler kr. 50.000 pr. enhet til fond for utbyggingsavtaler for alle enheter som blir omregulert og bygget som kalde senger, tilsvarende for alle nye enheter som bygges.

OTG sin representant mener at bygging av nye enheter vil være avhengig av markedet. Bygging av tilbringerheis fra undergangen ved Fjellandsbyen kan heller ikke legges inn som rekkefølgebestemmelse. OTG sin representant mener at bidrag til fond skal settes til laveste intervall av skalaen da OTG skal bekoste vesentlige infrastrukturtiltak innenfor planområdet som også vil komme Skeikampen som helhet til gode. Området vil få vesentlig høyere utnyttelse enn hytteområder.

Konklusjon om revidert alternativ

Gjennom arbeidet i gruppa har det kommet fram en presisering om at nye leiligheter bygges som «fritidsleiligheter tilrettelagt for utleie». Arbeidsgruppa har gitt sin tilslutning til denne presiseringa.

Tilråding fra arbeidsgruppa

A. Arbeidsgruppa tilrår at det i reguleringsområdet gis muligheter for bygging av fritidsleiligheter etter prinsippet om «fritidsleiligheter tilrettelagt for utleie», og med 100 varme senger.
B. Arbeidsgruppa viser til forslag fra OTG om rekkefølge for utbygginga og bidrag gjennom utbyggingsavtale, og ser dette som et godt grunnlag for å fastsette rekkefølgebestemmelser og forhandle fram utbyggingsavtale.
C. Arbeidsgruppa har ikke funnet grunnlag og tid for å gå grundigere inn på øvrige forhold i mandatet, da en mener det er viktig å få avklara OTG sitt forhold raskt.

Arbeidsgruppa er enstemmig i sin tilråding.

Referanser

1. Arealpolitikk for «varme og kalde senger» på reisemål. Asplan Viak rapport 2013.
2. Undersøkelse «Varme og kalde senger i Øyer. Norsk Turistutvikling AS 2016.
3. Resultater fra fritidsboligundersøkelse Skeikampen 2014. Norsk Turistutvikling 2014.
4. Konsekvens- og mulighetsanalyse av en foreslått utbygging på Skeikampen. Thor Flognfeldt 2016.
5. Reisemålsutvikling på Skeikampen. Lillehammer Kunnskapspark forstudie 2008.

Vedlegg

Utviklingsfaser Skeikampen – orientering fra Olav Thon Gruppen.

Gausdal, den 20. februar 2017

Hans Oddvar Høistad, leder i arbeidsgruppa

Randi Noreng, planutvalget

Jan Erik Kristiansen, planutvalget

Ola Idar Løkken, næringslivet

Johan Georg Johnsen, næringslivet

Ole-Christian Hallerud, Olav Thon Gruppen

Ove Gjesdal, Visit Lillehammer

OLAV THON GRUPPEN

Utviklingsfaser Skeikampen

Orientering til Gausdal Kommune
Dato: 06.01.2017

Innledning

Utbygger ønsker en trinnvis utbygging, der salgsinntekter fra fase 1 reinvesteres i oppgradering og etablering av felles fasiliteter

3 utbyggingsfaser slikt vist i denne presentasjonen

Infrastruktur avtales som rekkefølgebestemmelser

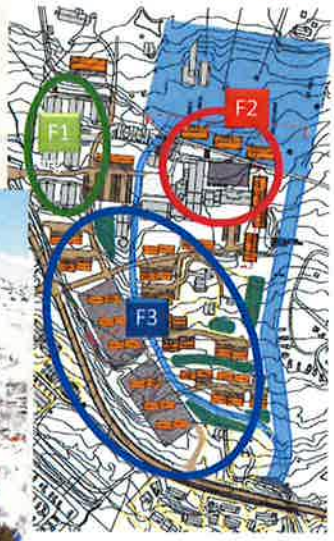
Utviklingsfaser

Utbyggingsfaser:

Fase 1: -Seksjonering og salg av eksisterende leiligheter
-Innvendige oppgraderinger

Fase 2: - «Frontbygg» med leiligheter og service/handel
-Nybygg/ombygging av hotellfløyer

Fase 3: - Øvrig leilighetsutbygging/salg



Oppgradering bassengområde (Fase 1)

Eksisterende bassengområde bygges om og utvides med treningsrom/sauna

Møteplasser og lekefasiliteter (Fase 1)

Betydelige arealstørrelser står ubenyttet og kan oppgraderes og anvendes til andre funksjoner

Situasjon per januar 2017

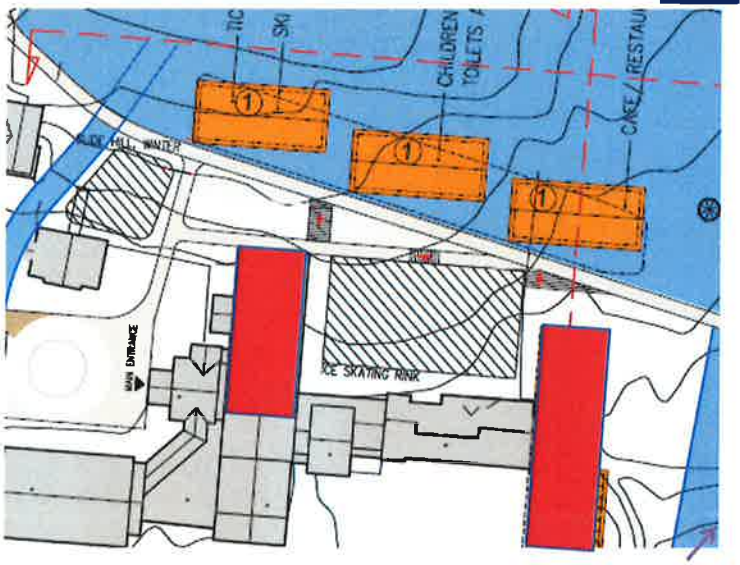
Innvendige oppgraderinger (Fase 1)

Møteplasser for familier etableres i dagens ubenyttede arealer

Uteaktiviteter (Fase 1-3)

Frontbygg/Torg (Fase 2)

Leiligheter, handel og service

Hotellfløyene (Fase 2)

Markert i rødt. Ombygging/Nybygg