

Lillehammer, 7.september 2017

Planråd AS
v/ Jacob Nordstad
Storgata 67
2609 Lillehammer

Kopi: Øyer kommune, v/ Planutvalget

Kommentarer til forslag til planprogram for Pellestova Gnr 155 Bnr 1 Fnr 31 og 826 i Øyer kommune

Sameiet på Pellestova har mottatt forslag til planprogram datert 10.07.2017 i forbindelse med detaljregulering av Pellestova, hotell og tilknyttede leilighetsbygg, med frist for uttalelse 10.09.2017.

Sameiet består i dag av 50 leiligheter, der 15 av leilighetene har krav om utleie. Det er åpnet for å bygge opptil ytterligere 40 leiligheter. Sameiet er svært positiv til det aller meste som har skjedd på Pellestova siden nåværende eier overtok i 2012. Eierne av leilighetene og hotellet har mange sammenfallende interesser og har godt samarbeid om flere praktiske ordninger. Pellestova oppleves i dag som et sted som har greid å gjenreise et moderne fjellhotell og samtidig beholde den folkelige sjarmen, sjela og grepet om fjellfolket. Sameiet ser positivt på at eier ønsker å ruste hotelldriften for fremtiden og slik skape forutsigbarhet for både arbeidsplasser, eiere av leiligheter og allmennhetens tilbud i området.

Vi har vært forberedt på at byggetrinn 2 en gang ville bli realisert. Det primære for alle leilighetseiere på Pellestova er at kvaliteter og verdi av eksisterende bebyggelse ikke forringes som konsekvens av denne videreutviklingen. Spesielt vil vi trekke frem at utsikt mot fjellet og Reinsvann innenfra leiligheter og fra terrassene er av særskilt stor verdi og en meget viktig del av grunnlaget for kjøp av leilighet. Vi har kjøpt leilighet med utgangspunkt i den vedtatte reguleringsplanen fra 2006, der plassering og høyder på fremtidig bebyggelse fremkommer.

For sameiet er det sentralt å beholde særpreget og egenarten ved Pellestova. I praksis betyr dette å beholde en begrenset utnyttelsesgrad, lave byggehøyder, nøktern leilighetsstørrelse og tradisjonell byggeskikk som er tilpasset de bygningene som allerede er der. For oss er også fjernvirkningen av bygningsmassen en sentral kvalitet. Slik vi ser det er det mange nok andre steder, både nasjonalt og lokalt, som tilbyr andre kvaliteter.

Det er planprogrammet det i denne fasen inviteres til å komme med innspill til. I planprogrammet fremmes reguleringsforslag som det hevdes at ikke avviker betydelig fra eksisterende plan. Det ble 9. mai gjennomført en presentasjon i planutvalget, dessuten oppstartmøte med administrasjonen 8. juni. I tillegg er det gjennomført et informasjonsmøte for sameiet på Pellestova 19.08.2017, der prosjektleder Kjell Toftthagen presenterte mulighetsbeskrivelse fra RAM arkitekter, eksemplifisert i vedlegg 1. (fotografier fra presentasjon). I presentasjonen på informasjonsmøtet ble det presentert endring i plassering av bygg og utforming av bygg som både i volum, høyder og materialvalg bryter grunnleggende med normer i eksisterende planverk.

Sameiet har kommentarer som vi ønsker skal legges til grunn når kommunen skal vedta planprogrammet og gjennomføre det videre planarbeidet. Vi er klar over og ber om forståelse for at dette til en viss grad er farget av det utbygger har visualisert og presentert i ulike fora. Kommentarene herfra er grundig forankret i sameiet.

Hovedpunkter i vår høringskommentar

1. Stedskarakter og omgivelseskvaliteter.
2. Ny bebyggelse og eksisterende leiligheter.
3. Utleieplikten.

1. Stedskarakter og omgivelseskvaliteter.

Pellestovas historie handler om friluftsliv og skiløping, overnattingstilbud, samlingspunkt for langrennsfolket og attraktivt turmål for folk fra Øyer, Lillehammer og tilreisende. Anlegget er en egen enklave inne på fjellet, jf. kommunedelplan Øyer Sør.

Pellestova, inklusive leilighetsbebyggelsen, er regulert til næring, fordi den politiske intensjonen var å prioritere stedets rolle som besøksmål etter gjenoppbyggingen. Det ble regulert leiligheter på 60 m², halvparten med hems p.g.a. saltakene. Utleieplikten har senere vist seg ikke å fungere godt.

Grensen for fritidsbebyggelse er trukket ved Ilsetra-området. Fritidsbebyggelsen er underlagt detaljerte krav til utforming i form, farge, takvinkler og taktekking for å sikre landskapsverdiene og enhetlig utforming, slik at det er helhet mellom småskala hyttebebyggelse og nye leilighetsbygg som har kommet til.

Pellestova har en unik beliggenhet; Ikke synlig fra utfartsparkeringsplassen ved Ilsetra, men synlig fra fjellheimen, som eneste større bygningskompleks. Pellestova ligger høyt, nesten 1000 m.o.h. og eksponert i det nære landskapsrommet rundt Reinsvann, med flere innfallsveier for turfolk vinter og sommer. Anlegget er godt synlig fra fjellene rundt; Nevelfjell, Reinsfjell og Hitfjellet, som er de dominerende turmålene sommerstid.

Eksisterende bebyggelse er bestående av 2-etasjes leilighetsbygg med saltak og er utformet som en tett og stram struktur orientert mot Reinsvann, og med hotellet som visuelt midtpunkt i front mot adkomstsonen for besøkende.

Pellestovas høytliggende og eksponerte plassering gjør at nedre/fremre del av Pellestova-bebyggelsen er den delen av Pellestova som er mest synlig både i nær og fjernperspektiv. Pellestova oppleves "nedenfra" for de fleste. Ifølge vedlegg til innspill KDP Øyer Sør ønsker utbygger å bygge 40 fritidsleiligheter, samlet i to bygninger, svært synlig i front av det eksisterende anlegget. Foreslått leilighetsbygg plassert på utvidet areal mot øst og innfartsløypene nordfra bryter dagens tydelige byggegrensen mot øst. Se vedlegg 2.

Sameiets klare holdning er at det presenterte utbyggingskonseptet fremstår som for stort. Pellestova bør beholde tiltenkt karakter av diskret leilighetsbebyggelse i to etasjer rundt hotellet. Vi ønsker her spesielt å påpeke at en utvidelse av reguleringsområdet mot øst, i

hensikt å plassere et leilighetsbygg i front mot sør-øst, er spesielt viktig å unngå. (Se vedlegg 2.)

2. Ny bebyggelses og eksisterende leiligheter

Helhetlig arkitektonisk uttrykk

Bebyggelsen på Pellestova har tradisjonell og dempet utforming, med saltak og der for eksempel begrensede vindusflater og trespiler benyttes for å motvirke solrefleks ut i landskapet.

Øyer kommunes har overordnede planer for hvordan bebyggelsen i kommunen skal være. I Kommunedelplan for Øyer Sør (2006 – 2015), PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER, vedtatt av kommunestyret 31.05.2007, heter det:

«1.1.12. Bygninger skal tilpasses omgivelsenes karakter og form. Det skal legges vekt på samordning av byggelinjer, byggehøyder og arkitektonisk uttrykk mellom nabobygninger og naboområder

1.1.13. Tak skal som hovedregel være saltak med takvinkel mellom 20 og 30°. For bolighus kan takvinkelen økes til 45°. Industribygg unntas fra denne bestemmelsen.

1.1.14. Materialbruk i fasadene skal i hovedvekt være tre, tegl og naturstein. Bruk av glass er tillatt som supplerende element i sentrum og sentrumsnære områder, men skal ikke være et dominerende materiale. Høyreflekterende materiale i fasader er ikke tillatt.»

På et så visuelt eksponert sted som Pellestova bør ikke disse klare føringene i overordnet arealplan fravikes.

Skikafé

Sameiet er positive til å utvide planområdet mot sør for å etablere skikafé. Det er av interesse for allmennheten at det er alternative muligheter for bevertning og økt kapasitet, slik at flere kan nyte godt av de unike kvalitetene i området vårt. Vi tenker en slik bygning også kan være en ressurs ved store arrangementer som Hafjell Skimaraton, Hafjell Opp, UltraBirken osv. Bygningen bør legges lavt i terrenget, både slik at eksponeringen i terrenget blir minimal og for at utsikten fra bakenforliggende leiligheter ikke forringes.

Utsikten

Grenseutvidelsene med flytting av 40 leiligheter til front, slik det nå er foreslått, vil etter våre vurderinger betydelig redusere utsikten for mange eksisterende leiligheter.

Sameiet har vurdert kvalitetene vi vektlegger i eksisterende plan opp mot de skissene som utvikler arbeider med. Skissene presenterer 2 leilighetsbygg med opptil 5 etasjer. Planen presenteres som «foreløpige», men illustrerer utbyggers forventninger til byggevolumer, masseoppbygging og formuttrykk.

Leilighetseierne vil trekke frem at gjeldende reguleringsplans regler om plassering, størrelse og mønehøyder på ubygde leilighetsbygg, har vært vurdert i forbindelse med anskaffelsen. Trygghet for at det ikke ville komme ytterligere bygninger som begrenser utsyn, har som vi

tidligere har understreket, vært meget viktig for at eierne kjøpte leilighet på Pellestova, til tross for den turbulente perioden prosjektet gjennomlevde.

Grad av utnyttning (TU)

I planprogrammets kapittel 5 som omhandler «virkninger for miljø og samfunn», legges tidligere utredninger i kommunedelplanen til grunn, siden endringen "..., ikke øker utbyggingsvolum, ..." osv.

Sameiet viser til at i eksisterende reguleringsplan er tomteutnyttning satt til maksimalt TU = 30 %. I revidert plan- og bygningslov med forskrifter brukes andre begreper for å beskrive utnyttelsen.

Sameiet oppfatter gjeldende reguleringsplan slik at maksimalt TU 30 % er styrende for de volumer som kan bygges, og at de seksjonerings-/leilighetsplaner for 90 leiligheter som fulgte, var tilpasset en slik tomteutnyttelse. Dagens leiligheter er 60 m² i grunnflate, hvorav halvparten med hems p.g.a. saltakene. Ut fra skisser av mulige leilighetsplaner oppfatter vi at utvikler ønsker å bygge større leiligheter. Vi tolker bestemmelsene slik at dersom leilighetsstørrelsen økes, må antall leiligheter reduseres.

Fremtidig vestvendt hotellfløy

Denne fløyen (E2) er regulert i gjeldende plan med maksimal mønehøyde 8 m. E2 var i utgangspunktet knyttet til gamle Pellestova, reguleringsbestemmelsenes § 3.1, som i sin helhet er revet. Som konsekvens av tilbygg for peisestue og nytt kjøkken, er den regulerte fløyen E2 i de nye planskissene trukket langt nærmere leilighetsbygning B7. En slik endring vil ha konsekvenser for utsikten fra B7 og spesielt ramme 1. etasje. Reguleringsbestemmelser for evt. nytt E2 må utformes slik at utsikt mot Reinsvann ivaretas.

Garasje for løypestråkkemaskin

Det er nylig oppført garasje for løypeprepareringsmaskin lengst nord på sameiets festetomt på Pellestova (155/1/826, jf. matrikkelen). Hotellet ønsker denne formelt regulert i forbindelse med nytt planforslag.

Sameiet setter stor pris på at hotellets eier bidrar svært aktivt til god løypekvalitet. Garasjen i seg selv med svært romslig manøvreringsareal, er plassert i god avstand fra eksisterende leilighetsbygg. Sameiet har ikke mottatt nabovarsel eller vært trukket inn i noen dialog om garasjen. Det er uklart for oss hvorvidt denne er omsøkt og om Øyer kommune evt. har gitt dispensasjon fra gjeldende regulering.

Garasjen ligger på arealet til planlagt leilighetsbygg B5 i gjeldende reguleringsplan og blokkerer dermed for opprinnelig plassering av leilighetsbyggene B4 og B5.

3. Utleieplikten

Sameiet er kjent med at kommunen ønsker å se nærmere på områder avsatt til næringsvirksomhet med tanke på utleieleiligheter, slik det vises til i planprogrammet for revisjon av Kommunedelplan Øyer sør, vedtatt i kommunestyret 27.08.2015.

Vi ser nødvendigheten av å rydde opp i ordningen, som ikke fungerer, og støtter utvikler i at de 40 leilighetene som ligger inne i eksisterende reguleringsplan, omreguleres til fritidsboliger uten utleieklausul. Vi mener i så fall at det naturlig følger at utleieplikten oppheves for de 15 bygde leilighetene som har en slik klausul.

Oppsummering

Sameiet er invitert til å komme med kommentarer til planprogrammet. Fordi vi gjennom informasjon fra forslagsstiller er gjort kjent med detaljert mulighetsbeskrivelse og skisser, er noen reaksjoner på dette materialet kommentert i denne fasen av planprosessen. Vi kommer tilbake til de punktene vi er opptatt av når selve reguleringsforslaget blir sendt til offentlig ettersyn. Vi tror prosessen er tjent med at sameiet sender tidlige signaler til forslagstiller og besluttede myndigheter, slik at man har mulighet til å ivareta våre behov i utarbeidelsen av det endelige reguleringsforslaget.

Planprogrammet bes medta følgende føringer og presiseringer for det påfølgende reguleringsarbeidet:

- Pellestova ligger høyt og synlig i landskapet. Planområdet bør ikke utvides og tettheten bør ikke økes. Øyer kommunes planbestemmelser og retningslinjer for utforming av ny bebyggelse må etterleves i revisjon av reguleringsplanen. Nye leilighetsbygg bør ha begrenset størrelse og dominans i terrenget.
- Skikafé i det foreslåtte området vil tilføre brukere av Pellestova og fjellet et nytt, godt tilbud. Sameiet er opptatt av at eksisterende leilighetsbygg B1 ikke fratras utsikt.
- Konsekvenser for eksisterende leiligheters utsikt må dokumenteres i prosjektforslag. Sameiet forventer at de detaljplaner som forslagsstiller fremmer til politisk behandling / offentlig høring, inkluderer relevant bildemateriale som viser korrekte konsekvenser for utsikt ved ulike dimensjoner.
- Gjeldende reguleringsplan videreføres i prinsippet. Dette gir forventet forutsigbarhet for eksisterende leiligheter.

Sameiet deler utviklers målsetting om et livskraftig hotell og berømmer hotellets eier for samarbeidet og det kvalitetsmessige løft som er gjennomført. Vi har hittil hatt sammenfallende interesser.

Sameiet Pellestova ved
Hege Karlsen, styreleder
Øyvind Sletten, Jon Andersen, Ørjan Berg, Tore Langaard, Jens Kr. Kopland,

Vedlegg

Vedlegg 1.

Fotografier fra presentasjon på informasjonsmøte 19.08. 2017



Skjermdump fra vedlegg Innspill til KDP Pellestova, datert 12.05. 2017



Vedlegg 2.

Skjermdump fra vedlegg Innspill til KDP Pellestova, datert 12.05. 2017

