

Saksframlegg

Saksb: Trond Røneid

Arkiv: PLAN 2018p 18/10781-12

Dato:
31.05.2019

Saken behandles slik:

UTVALG	MØTEDATO	UTVALGSSAKNR
Kommunestyret	20.06.2019	KS-/
Utvalg for plan og samfunnsutvikling	13.06.2019	UPS-/

SLUTTBEHANDLING – REGULERINGSENDRING - NEVRA APARTHOTELL - GNR/BNR 66/27 og 66/27

Rådmannens innstilling:

1. Forslag til endring av reguleringsplan for Nordseter datert 29.06.1978, med plankart datert 24.05.19, planbestemmelser datert 29.05.19 og planbeskrivelse datert 29.05.19 godkjennes.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 24.05.19
2. Planbestemmelser, datert 29.05.19
3. Planbeskrivelse, datert 29.05.19

Sammendrag:

Lillehammer kommune har mottatt et privat forslag på endring av reguleringsplan for Nordseter. Endringen omfatter Nevra Aparthotell på Nordseter som muliggjør en totalreovering av bygningsmassen. Det planlegges ca. 40-45 fritidsleiligheter av varierende størrelse, samtidig legger planendringen opp til næringsareal i hotellets adkomstplan. Byplansjefen anbefaler at reguleringsendringen godkjennes.

Bakgrunn:

Hensikten med planendringen er å legge til rette for selveierleiligheter i tillegg til næringsfunksjon i 1. etasje ved Nevra Aparthotell. Plankonsulent er Skaara Arkitekter AS og forslagstiller er Nevra Skigaard AS. Planendringen har vært på høring våren 2019.

Fakta:

Planområdet omfatter deler av gbnr. 66/26 og 66/27 på Nordseter. Planavgrensningen er satt til bygningskroppen av Nevra Aparthotell. I dag er det ved hotellet utleie av fritidsleiligheter med lav standard som fremstår med et betydelig oppgraderings-behov. Leilighetene er av varierende tilstand og oppfyller ikke dagens bygg-tekniske krav. Planområdet er på ca. 1,5 daa.

Planstatus

Planområdet er regulert til «herberge, bevertning og forretning» gjennom reguleringsplan for Nordseter, datert 29.06.78. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til «fritids og turistformål». I forslag til kommuneplanens arealdel 2019-2022(2030) ligger hele Nordseter innenfor ei gjennomføringssone med krav til felles planlegging.

Planprosess

Ved endring av reguleringsplaner gjelder i utgangspunkt samme bestemmelser som for utarbeiding av ny reguleringsplan. For mindre reguleringsendring er det derimot lagt opp til en enklere prosess. Dette er endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen av de berørte parter eller interesser jf. plan- og bygningsloven § 12-14. Forslag til mindre endring skal derfor forelegges berørte myndigheter og eiere/festere av direkte berørte eiendommer, som gis anledning til å uttale seg.

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 17.12.18. Planarbeidet varslet oppstart samtidig med høring av endring i perioden 18.03.19-09.04.19. Det kom inn 6 merknader. Disse er sammenfattet og kommentert nedenfor. Etter at planendringen har vært på høring er det blitt gjort endringer i planbestemmelsene.

Justeringer av planbestemmelser etter høring:

- Settes en maksimal grense på 1500m² næringsareal.
- Adkomst, parkering og gangareal skal dokumenteres ved søknad om tiltak.
- Parkering for nye leiligheter skal skje under bakken.

Endringer i reguleringsplanen

Planendringen omfatter endring av plankartet (vedlegg 1) med egne planbestemmelser (§ 4) (vedlegg 2). Under presenteres hovedfunksjonene i reguleringsendringen. For en utdyping av dagens situasjon og planforslaget vises det til planbeskrivelsen (vedlegg 3).

Planavgrensningen og reguleringsformål

Planavgrensningen omfatter bygningskroppen på Nevra Aparthotell på gbnr. 66/26 og 66/27. 100% BYA da formålsgrensen trekkes langs bygningskroppen til eksisterende bygning samt en mindre sone mot vest som gir muligheten for et tilbygg. Tilbygget vil bli i 2. etasjer med 4 meter dybde. Nevra Aparthotell reguleres til et kombinert formål for «forretning, fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse-konsentrert», med egne bestemmelser. I eksisterende inngangsetasje avsettes 30% BRA av arealet til publikumsrettet næringsvirksomhet til forretning, servering o.l.

Høyde og takvinkel

Maksimal tillatt mønehøyde blir satt til kote 857,75 noe som er ca. 0,65m høyere enn dagens mønehøyde på hovedbygningen. Dette for å oppfylle nye tekniske krav og for å muliggjøre bruk av 5. etasje til fritidsleiligheter. Tillatt takvinkel blir satt til 10° - 30°, mens mindre tekniske installasjoner kan ha flatt tak. Nye bygningsvolumer skal underordnes eksisterende bygg og tårnvolum. Nevra er et markant bygg på Nordseter, derfor stilles det krav til at reflekterende flater skal unngås som fasade- og rekkverksmateriale.

Adkomst, intern trafikk og gangareal samt parkering

Eksisterende adkomstsituasjon videreføres. Ved søknad om tiltak skal følgende dokumenteres ved situasjonsplan eller utomhusplan:

- avkjøring fra offentlig veg,
- løsning for intern adkomst, intern trafikk, areal for gange samt gjeste- og næringsparkering. Det avsettes minimum 1,0 parkeringsplass per fritidsleilighet. For næringsdelen gjelder kommunens til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser.
- parkering for nye leiligheter skal tilrettelegges under bakken

Merknader ved høring

Ved høring kom det inn 6 merknader, nedenfor er disse sammenfattet og kommentert.

Eidsiva Nett AS, datert 22.03.19

Ingen innvendinger mot reguleringsendringen. Forventes det økt strømforbruk i forbindelse med tiltakene bes det om tidlig kontakt med Eidsiva Nett.

Kommentar:

Tatt til etterretning.

Norges vassdrag- og energidirektorat, datert 19.03.19

Påpeker viktigheten av god planlegging for å ivareta hensyn innenfor NVEs ansvarsområde

Kommentar:

Tatt til etterretning.

Olav Sørbu, datert 07.04.19

Driver Kaussetra nord for Nevra Aparthotell som er en viktig del av områdets historie. Viktig at ombyggingen av Nevra fremstår med dempede farger, belysning og form. Ønsker å beholde vegetasjon bak hotellet og at Nevra fra oversiden ikke fremstår kontrastfullt og moderne i forhold til setermiljøet. Bør ikke bygge på i høyden eller bredden. Skråtak (med naturfarge på sommer og snø på vinteren) bør beholdes for å dempe det visuelle inntrykket.

Kommentar:

Vegetasjon vil bli hensyntatt gjennom fellesbestemmelser for reguleringsplanen, ved § 7; «Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart». Er planlagt et tilbygg mot sør som bygger inn trappegangen og en forlengelse av dagens tilbygg i vest. «Broen» mellom hovedbygningen og «direktørboligen» er planlagt revet. Mønehøyden økes med ca. 0.65m for å ivareta bygg-tekniske krav og muliggjør bruk av 5.etasje. Det er spesifisert i bestemmelsene at nye bygningsvolumer skal tydelig underordnes eksisterende bygg og tårnvolum. Reflekterende flater skal unngås som fasade- og rekkverksmateriale.

Fylkesmannen i Innlandet, datert 11.04.19

Ber om at forventninger til kommunal planlegging blir ivaretatt i videre planarbeid. Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland må legges til grunn for arbeidet med forretningsformålet. Planen må gjøres tilgjengelig i InnlandsGIS.

Kommentar:

Tatt til etterretning.

Statens Vegvesen, datert 12.04.19

1. Mener at planavgrensningen må utvides slik at nødvendig trafikkareal rundt bygningen inkludert parkeringsareal blir liggende innenfor planendringen. Avgrensningen må utvides for å innlemme avkjørsel fra Fv. 311 Nordsetervegen. Ber om at det legges til rette for gode løsninger for gående i forbindelse med utbygging av hotellet. Forretning kan medføre en del trafikk, dette må løses i planen.
2. Størrelsen på forretning kan ikke overstige 1500m² jf. *Regional plan for attraktive byer og tettsteder.*

Kommentar:

1. *Trafikkareal blir hensyntatt i bestemmelsene gjennom situasjonsplan/utomhusplan, som må vise avkjøring til offentlig vei, gangareal og parkering ved søknad om tiltak.*

2. *Lagt inn maksimal størrelse på næringsvirksomhet jf. Regional plan for attraktive byer og tettsteder i planbestemmelsene.*

Oppland Fylkeskommune, datert 12.04.19

1. Bygningen er ikke underlagt vern. Dette er likevel en karakteristisk bygning på Nordseter. Den ligger eksponert til og er synlig fra et stort omland. Arkitekturen bør ha et bevisst forhold til bygningens historie og dens utforming.
2. Planavgrensningen forutsetter at tilkomst og parkering ikke endres fra dagens situasjon. Det bør vurderes om dette er tilfredsstillende ift. trafikksikkerhet, med tanke på barn og unge. Dersom det tilrettelegges for økt næringsvirksomhet som gir økt trafikk inn i området bør planområdet utvides, og adkomst og parkeringsforholdene vurderes på nytt.
3. Forretningsstørrelsen kan ikke overstige 1500m² jf., Regional plan for attraktive byer og tettsteder.

Kommentar:

1. *Tatt til etterretning.*
2. *Trafikkareal blir hensyntatt i bestemmelsene gjennom situasjonsplan/utomhusplan som skal fremlegges ved søknad om tiltak. Denne skal vise avkjøring til offentlig vei, internt trafikk- og gangareal samt parkeringsløsning for næring og besøkende. Parkering for fritidsleilighetene skal legges i bakken. Den totale trafikkbelastningen vil få en viss økning når tiltaket gjennomføres.*
3. *Lagt inn maksimal størrelse på næringsvirksomhet jf. Regional plan for attraktive byer og tettsteder i planbestemmelsene.*

Vurdering:

Nedenfor vurderes sakens mest sentrale problemstillinger. For øvrige tema vises det til vedlagte plandokumenter.

Ut ifra plan- og bygningsloven § 12-14 vurderes forslaget å være det loven definerer som endring. Planendringen fraviker intensjonen og formål i gjeldende plan, da det nå legges til rette for privateide fritidsleiligheter, men det skal fortsatt være en andel næring i bygningens første plan.

Det er, fra tiltakshaver, gitt signal om oppstart på et reguleringsplanarbeid som skal se på helhetlig løsninger for et større område enn det som denne planendringen omhandler. I tillegg ligger det i forslag til handlingsprogram for ny kommuneplan også inne en områderegulering for hele Nordseterområdet.

Bakgrunnen for å gjennomføre planendringen før områdereguleringen av Nordseter har vært ønske om å sikre tilstrekkelig framdrift i prosjektet. Rådmannen ser det som positivt at det legges til rette for utvikling av Nevra Aparthotell da den markante bygningen på Nordseter over lengre tid har stått uten reell drift.

Planavgrensning og formål

Planavgrensningen er satt til bygningskroppen på dagens Nevra Aparthotell.

Nevra Aparthotell vil få kombinert formål med «forretning, fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse-konsentrert» som muliggjør en bruksendring og totalreovering av bygningsmassen til fritidsleiligheter, samtidig som det beholdes en andel publikumsrettet næringsareal i inngangsetasjen. Det kombinerte formålet legger til rette for blant annet kafè servering og andre servicetjenester.

Det har de senere år vært en negativ utviklingstrend for de fleste høyfjellshotellene med tanke på bærekraftig drift. Hotelldriften på Nevra har vært lav over lengre tid. For en tid tilbake ble det gjort endringer hvor det blant annet ble satt inn et lite kjøkken. De siste årene har det vært utleie av leiligheter, men med et svært lavt belegg. Planendringen vil bidra til at bygget får full oppgradering – med selveleiligheter. Dette vil innebære at det legges til rette for flere besøkende på Nordseter. Rådmannen vurderer at dette vil, sammen med andelen næringsvirksomhet, være positivt for utviklingen på Nordseter.

Uteoppholdsareal

Det er ikke satt krav til uteoppholdsareal for fritidsleilighetene, og det er heller ikke satt krav til dette i kommuneplanens arealdel. Området på Nordseter har i seg selv gode uteoppholdsarealer, med godt opparbeidet løype- og stinett. Alle leilighetene vil få tilgang til privat uteopphold med veranda/balkong tilknyttet leilighetene.

Estetikk og arkitektur

Nevra Aparthotell er en karakteristisk bygning på Nordseter som er godt synlig både nært og fjernt på grunn av plassering og bygningsvolum. Hotellet er tenkt totalrenovert og bestemmelsene vil ivareta at hoveduttrykket for bygningen blir bevart. Bygningsmassen vil hovedsakelig fremstå som i dag. Det vil bli en forlengelse av tilbygget i vestlig retning og planlagt innbygging av trappeoppgang mot sør. Tilbygget mot vest er tenkt i 2. etasjer og vil bli en forlengelse både nord og sør for eksisterende tilbygg.

Illustrasjonene i planbeskrivelsen er retningsgivende, men viser at det er mulig å få til en arkitektonisk løsning som tar vare på særpreget ved hotellet samtidig som bygningen har fått et moderne uttrykk. Det som er viktig er at renovert bygg tilpasses dagens bygg i volum og høyde, og ikke fremstår fremmed og dominerende i landskapet. Reflekterende flater skal unngås som fasade- og rekkverksmaterial for å dempe fjernvirkningene.

Maksimal tillatt høyde på hovedbygningen økes med ca. 0,65 meter, men vil fortsatt være under gesimshøyden på tårnbygget. Nye bygningsvolumer skal tydelig underordne seg eksisterende bygg og tårnvolum. Dette gjør at bygningen ikke vil fremstå massiv. Det legges opp til en økning i mønehøyden på hovedbygningen for å oppnå tekniske krav samtidig som det muliggjør bruk av 5.etasje til fritidsleiligheter. Rådmannen er positiv til at hele bygningsmassen blir utnyttet uten at det går på bekostning av særpreg ved dagens bygg. «Broen» mellom hotellet og «direktørboligen» er planlagt fjernet, noe som vil være positivt for området bak hotellet, og inngangspartiet.

Trafikk, adkomst og parkering

Ved høring har Statens vegvesen og Oppland fylkeskommune anbefalt å utvide planavgrensningen til å omhandle adkomst fra fylkesvegen, gang- og parkeringsareal.

Den totale trafikkbelastningen vil forventes få en viss økning når tiltaket gjennomføres, og fritidsleilighetene tas i bruk. Det kan også forventes noe økt trafikk til næringsvirksomheten. Trafikkmønster og parkering blir hensyntatt i bestemmelsene og gjennom krav til situasjonsplan/utomhusplan. Denne skal fremlegges ved søknad om tiltak, og vise avkjøring til/fra offentlig vei, internt trafikk- og gangareal samt parkeringsløsning for næring og besøkende.

Parkering skal løses på egen grunn. Det vises i planbeskrivelsen til to alternativer for å løse parkering, overflateparkering som i dag eller parkeringsskjeller. Rådmannen ser det som positivt for området som helhet at parkering for nye fritidsleiligheter legges under bakken, da overflateparkering er arealkrevende og lite effektiv utnytting av tomt. Planbestemmelsene legger opptil 1.0 parkeringsplass pr. fritidsbolig, som skal legges under bakken. Parkering til næringsdelen blir iht. kommunale bestemmelser for næringsvirksomhet. Besøks- og næringsparkering kan skje på bakkeplan

Det stilles ikke krav til sykkelparkering for fritidsleilighetene da behovet og bruken vil være annerledes for fritidsleiligheter enn for bynær bebyggelse. Hver enkelt leilighet vil ha tilgang til egen sportsbod som kan benyttes til oppbevaring av for eksempel sykler.

Klimavennlig utbygging

Ombyggingen av Nevra Aparthotell bygger opp under målsetning om gjenbruk av eksisterende bygningsmasse samt reduksjon av klimagassutslipp. Nordseter og de planlagte fritidsleilighetene har generelt god offentlig kommunikasjon med buss til Lillehammer og eventuelt videre med tog.

Konklusjon:

Rådmannen vurderer planmaterialet som tilfredsstillende og anbefaler at reguleringsendringen vedtas.

Lillehammer, 31.05.19

Tord Buer Olsen
Rådmann

Lars Rudi
Kommunalsjef