

Reguleringsplan for Spidsbergseter / FYST



- Innledning
 - Kort om driften på hotellet
 - Avklaringer i plan
 - KU-Villrein
- Som utgangspunkt for reguleringsplanen ble 2 viktige dokumenter lagt til grunn.
 - Kommuneplanens arealdel
 - Regional plan for Rondane – Sølnekletten.
- Planen er etter vår vurdering i tråd med gjeldene juridisk bindene planer for området.

Reguleringsplan for Spidsbergseter / FYST



- Det er gjort en gjennomgang av gjestedøgn, alderssammensetning og type overnatting.
 - For 2023 var det totalt 25 557 gjestedøgn fordelt slik:
 - Voksne: 22 611 (88,47%)
 - Barn 5-14 år: 2115 (8,28%)
 - Barn 0-4 år: 831 (3,25%)
 - Romdøgn: 12 752 (dette gir en gjennomsnittslengde på hvert opphold til 2 netter eller 45 timer)
 - Beleggsprosent: 53% på 290 senger.
- Hotellet holder stengt i mai samt noen andre uker av året.
- Kurs & Konferanse står for ca. 2600 (11,5%) av totale gjestedøgn
- Pensjonister: står for ca. 8000 (35,38%) av totale gjestedøgn
- Familie/fritida står for ca. 14957 (53%) av totale gjestedøgn

Reguleringsplan for Spidsbergseter / FYST



- Frem til år 2020 kunne bedriftskunder og pensjonister dele dobbeltrom, samt at familier bodde trangt med ekstra oppredning, men dette har endret seg.
- Endring i krav fra kundene gjøre at 1 rom med 2-4 senger regnes kun som et rom til 1 pers i bedriftsmarkedet, 1,5 pers i pensjonistmarkedet og 2-3 pers for familier.
- Dette gir hotellet mindre tilgjengelige senger i dag.

Reguleringsplan for Spidsbergseter / FYST



- Ca. 40% av alle gjester spiser lunsj på hotellet. Noe som gir dem 4 timer til aktiviteter mellom frokost og lunsj og 4 timer mellom lunsj og middag.
- Sommerstid velger mange Myfallet, Svartfjell, Flaksjølihøgda. Dette er turer som ikke går inn i fjellet.
- Vinter: 99% av våre gjester går i det oppmerka løypenettet 1-3 timers tur. På snaufjellet er det mye vær derfor går mange nedover mot skogen.
- Spidsbergseter markedsfører seg som en resort og gjestene velger slike hoteller med bakgrunn i aktivitetstilbudet som tilbys.
- Stille periode fra påske til juni. Hotellet holder stengt i deler av denne perioden.

Reguleringsplan for Spidsbergseter / FYST



Aktivitetstilbudet er planlagt utvidet med bla:

Spidsbergseter:

Innendørs:

1000m² med lekeland, bowling, arcade og simulator.

1700m² med ridehall

Spa anlegg

Utendørs:

Pumptrack, ballbinge, større lekeplass, bilbane, utvidelse av vinterlek område, flytende badstue.

Større kurs og konferanse fasiliteter, samt utvidelse av mat og drikke tilbud.

Fyst:

Innedørs:

Aktivitets med lekeland og padelhall, badstue og lavvo

Utendørs:

Lekeland, basseng, klatrepark, ballbinge, volleyball, minigolf, Padelhall / flerbrukshall. Trampolinepark

Reguleringsplan for Spidsbergseter / FYST



- Det er i høringsuttalelsene gjort beregninger på hvor mange fritidsboligenheter Spidsbergseter tilsvarer.
- *Talla viser likevel at planforslaget legger til rette for en betydelig utvidelse av overnattings- kapasiteten på Spidsbergseter. Ei omregning av arealet til private frittliggende fritidsboliger tilsvarer altså nesten **86** slike fritidsboliger, med samme areal. Vi tar da utgangspunkt i øvre ramme for utvidelse av eksisterende fritidsboliger i LNF i buffersona er 120 m2 BRA.*
- En del av **tallene fellesareal** (ca. 3100m² på Spidsbergseter og ca. 1593 m² på FYST, uten klatrepark) som vil virke som avbøtende tiltak.
- Spidsbergseter og FYST må regnes som en resort hvor **målet er å holde gjestene rundt og i hotellet**, mens hytteeiere er mer lokalkjent og beveger seg lengre innover fjellet. Det blir derfor feil å sammenligne dette fritidsboliger direkte med utleieenheter.
- Det er viktig og merke seg at det i praksis ligger ett **bygge -og deleforbud** over eiendommen, jfr. sak 2011/191.

Reguleringsplan for Spidsbergseter / FYST



- Det er kommentert om sale/leaseback i flere av høringsuttalelsene.
- *«Fritidsbebyggelsen som etableres i FTF-områda er utleiehytter og utleieleiligheter, ikke private fritidsboliger. I veilederen fra Kommunal- og distriktsdepartementet om kommuneplanens arealdel fra 2022 er det vist til det som har vært praksis i mange år, - at leilighetene/hyttene må stilles til disposisjon for utleie i minst 9 måneder i året, for å falle inn under næringsformålet.»*
- Det er riktig at sale -og leaseback har en risikofaktor med at enhetene i praksis omgjøres til fritidsboliger. Det er dog verdt å merke seg at dette først og fremst er en utfordring i sovende destinasjoner, og ikke i aktive destinasjoner. Blant de aktørene som er størst på sale -og leaseback finner man blant annet SkiStar (Trysil og Hemsedal), hvor kanalisering av ferdsel står sentralt.

Reguleringsplan for Spidsbergseter / FYST



- For både Spidsbergseter og FYST vil det **tinglyses utleieplikt** gjennom hotellet i minimum 9 mnd.
- I realiteten blir det ofte mer og erfaringstall fra destinasjonen viser at «eier» kun bruker **fritidsboligen i 6 uker**, mens enheten står i utleie ellers.
- Spidsbergseter har pr i dag 14 slike enheter. Disse har hatt et gjennomsnitt egenbruk over 3 år **på 24 døgn i året. Den øvrige tiden er de i utleie.**
- Ikke planlagt 100% sale / leaseback

Reguleringsplan for Spidsbergseter / FYST



- FYST vil sammen med tiltakene som er planlagt langs FV27 vil FYST bidra til å redusere villcamping
- Tilreisende vil få et fullverdig campingtilbud, med ulike aktivitetstilbud. Dette vil for mange fremstå som mer attraktivt enn villcamping.
- Bobilturister søker i stor grad aktiviteter, eksempelvis de som finnes på FYST.
- Ved etablere telt og døgncampingplasser på FYST vil mye overnatting skje her. For mange gjester vil da også dette være utgangspunktet for turer