

Kommunale, regionale planmyndigheter, naboer og berørte lag og organisasjoner

Lillehammer 12.02.2024

Vår saksbehandler:
Erik Sollien

Vår ref.:

Deres ref.:

NABOVARSEL

SØKNAD OM DISPENSASJON ETTER PBL §19 – NERMO PANORAMA – ØYER KOMMUNE

1 INNLEDNING

Areal+ AS er engasjert av Nermo AS v/Johannes Nermo i forbindelse for etablering av ny bebyggelse i Hornsjøvegen 265. Søknaden innebærer at noe av den eksisterende bebyggelse skal erstattes med ny og med ny bruk og i et moderne formspråk.

Eksisterende bebyggelse består av et mindre bolighus/våningshus (28 m²) en eldre låve/fjøs (45 m²) og et vognskjul (18 m²). Bebyggelsen er målt til samlet BYA lik 91 m². Dagens bebyggelse er i relativt dårlig stand og med behov for betydelige oppgradering. Eksisterende bebyggelse er ikke registrert fredet/verna eller bevaringsverdig.

Småbruket ble ervervet av Nermo i 2019. Eiendommen var tidligere egen matrikkelenhet (gnr. 26 bnr. 13). Øyer kommune ga konsesjonsfrihet på eiendom 8/11-2019 og eiendommen ble da sammenføyd med gnr. 18 bnr. 1.

Eiendommen ligger høyt og fritt med fantastisk utsikt over Øyer og denne delen av Gudbrandsdalen. I Nermo sitt eie har eiendommen potensial som et nytt reiselivsprodukt og supplement til Nermo hotel. Områdets beliggenhet er vurdert som svært godt egnet som landskaphotel/rom og som et nytt produkt til reiselivs- og overnattingsvirksomhet i Øyer og ved Nermo hotel. Nermo ønsker å erstatte bolighuset med et landskapsrom som kan inngå i et utvida overnattingstilbud ved Nermo.

Tiltak for å etablere egnet bebyggelse til overnattingsvirksomhet krever dispensasjon fra kommunedelplan for Øyer Sør.

Areal+ AS

Org.nr. 920 798 462

www.arealpluss.no

	Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	Bankkonto:
Avd. Lillehammer	Storgt. 64A, 2609 Lillehammer	Storgt. 64 A	41 43 50 91	
Avd. Gjøvik	Ringvegen 26, 2815 Gjøvik	Ringvegen 26	90 97 37 51	
Avd. Fåvang	Fåvangvegen 2, 2634 Fåvang	Fåvangvegen 2	61 24 57 70	1594.52.80503

Miljø og bærekraft

Nermo har gjennom filosofi og praktiske tiltak vist at reiselivet vil få en grønn omstilling. Ved Nermo hotel er det siste år investert i egen solcelle-park (228 paneler) som gjør at hotellet i langt større grad er selvforsynt med ren energi. I tillegg byttes dører og vinduer for å redusere varmetapet og begrense energiforbruket. Videre er det satt inn varmepumper, som sammen med andre tiltak, bidrar til ytterligere energieffektivisering.

Filosofien om et grønnere reiseliv med et lavt energiforbruk er en av grunnpilarene for Nermo for en utvikling ved Hornsjøvegen 265. Boenhetene vil bli knyttet driftsmessig til Nermo hotel sine etablerte funksjoner med kundebehandling, resepsjon/booking, servering/catering og renhold mm.

Landskapsrommet ved Hornsjøvegen 265 blir en integrert del av driften ved Nermo hotel og vil bli et viktig supplement i markedsføringen av hotellet og regionen. Tilsvarende prosjekt finnes i Eagle Nest på Otta og Juvet Landskapshotell i Valldal. Eksemplene viser at slike reiselivsprodukt treffer et nytt marked og gir attraksjon og oppmerksomhet til regionen. Vi mener at omsøkt anlegg i Hornsjøvegen 265 vil ha tilsvarende effekt for Øyer og Gudbrandsdalen.



Eagles nest på Otta (ute)



Eagles nest på Otta (inne)



Juvet landskapshotell (ute)



Juvet landskapshotell (inne)

2 PARTER

Tiltakshaver:	
Johannes Nermo	johannes@nermo.no

Plankonsulent/søker:	
Areal+ ved Erik Sollien	414 35 091
	erik.sollien@arealpluss.no

Eiendom:	
18/1	

3 EKSISTERENDE SITUASJON OG PLANGRUNNLAG

Området ligger langs Hornsjøvegen med svært god utsikt utover Øyer.



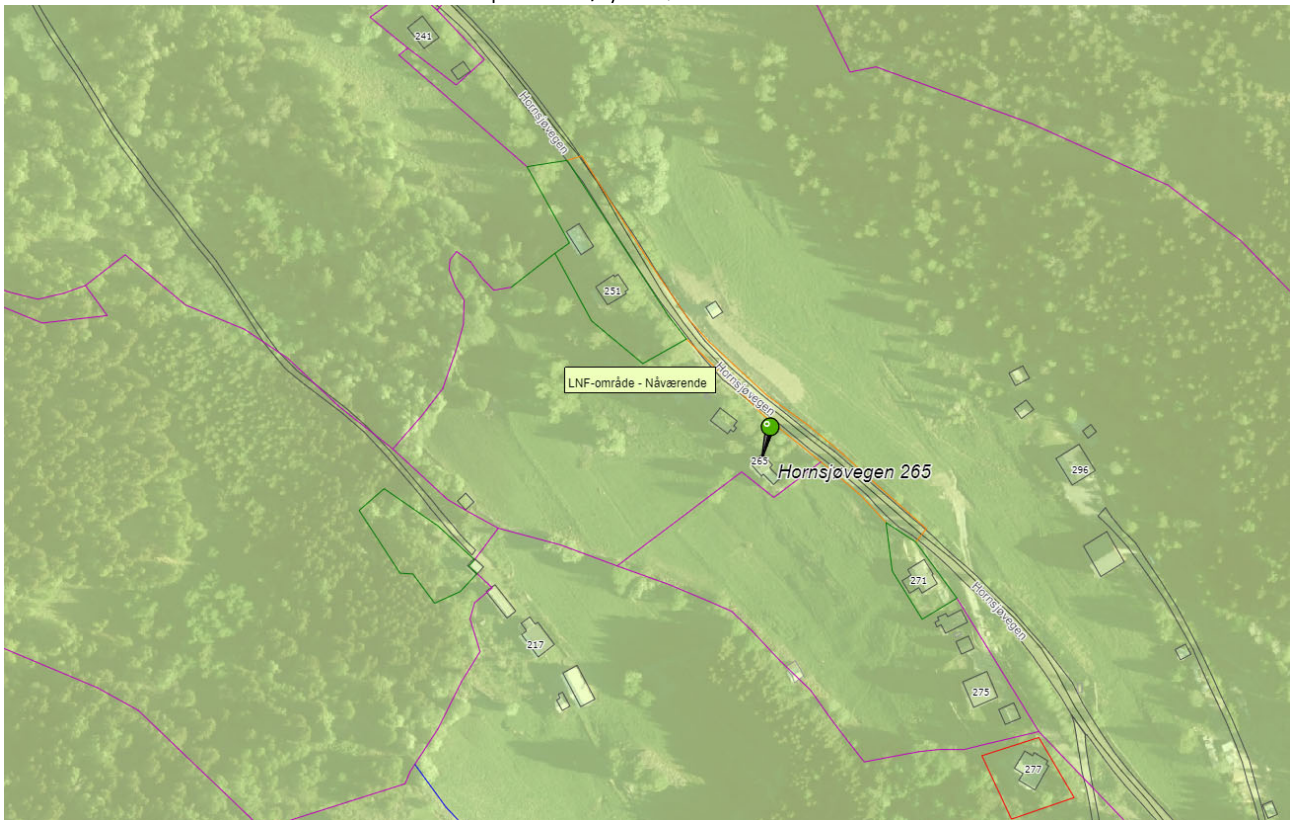
Utsikt fra Hornsjøvegen 265 - mot sør



Utsikt fra Hornsjøvegen 265 - mot nord

Plangrunnlaget:

Området er avsatt til LNFR i kommunedelplan for Øyer Sør.



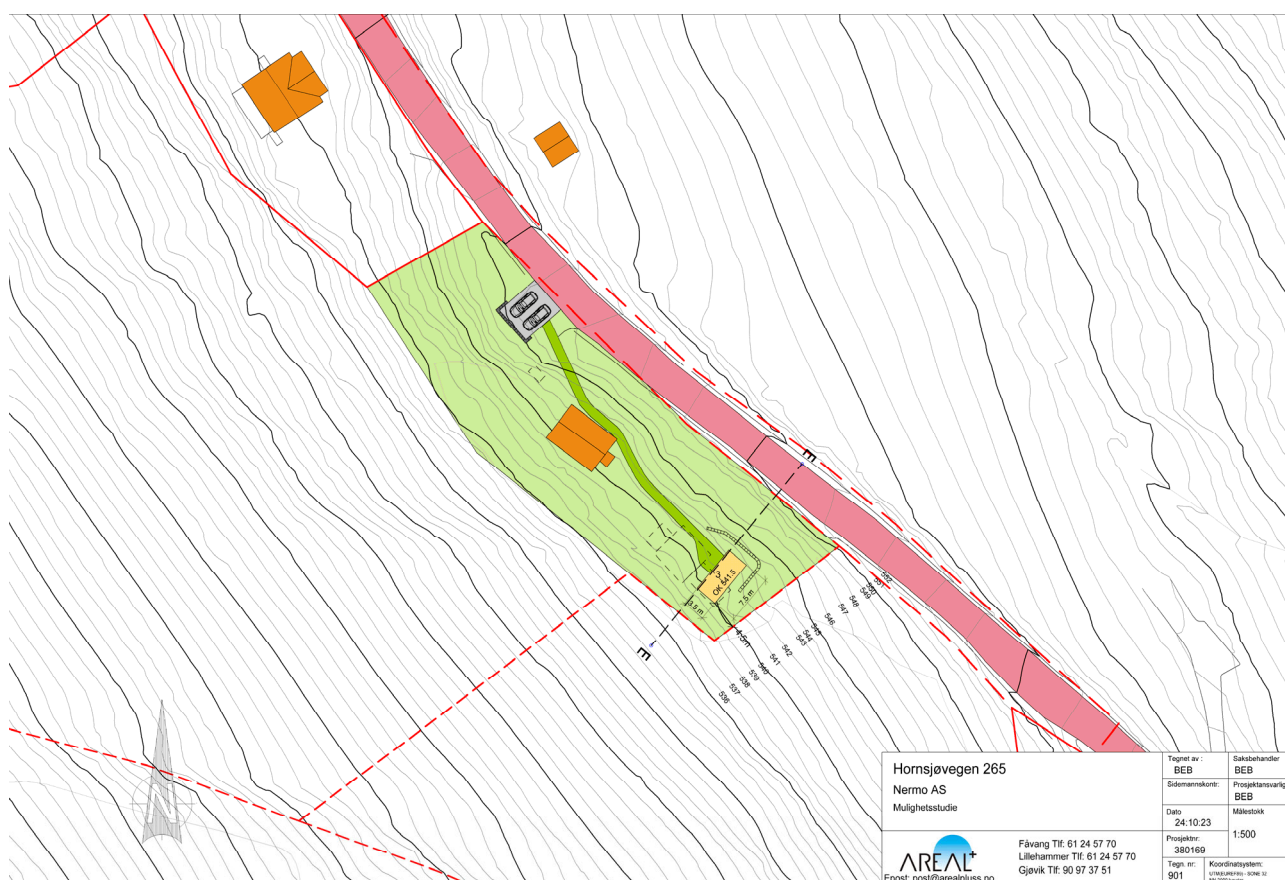
Oversiktskart

4 TILTAKET

Det skal oppføres ett minihus/landskapshotell som et attraktivt supplement til overnattingstilbudet på Neremo hotel. Overnattingstilbudet i Hornsjøvegen 265 skal driftes som del av den øvrige virksomheten ved Neremo. Skisse viser 1 frittliggende minihus (landskapsrom) tenkt oppført på søylefundament med glass i fasadene mot sør. Biloppstilling skal primært skje ved Neremo Hotel, men eksisterende parkeringsplasser langs Hornsjøvegen skal oppgraderes og gis en trafikksikker utforming som et alternativ og for bruk ved drift/vedlikehold og renhold av landskapsrommet. Det etableres gangveg fra Hornsjøvegen ned til bebyggelsen for best mulig terrengetilpasning og minst mulig inngrep.

Totalt er landskapsrommet ca. 26 m² BYA oppført i 1 etasje.

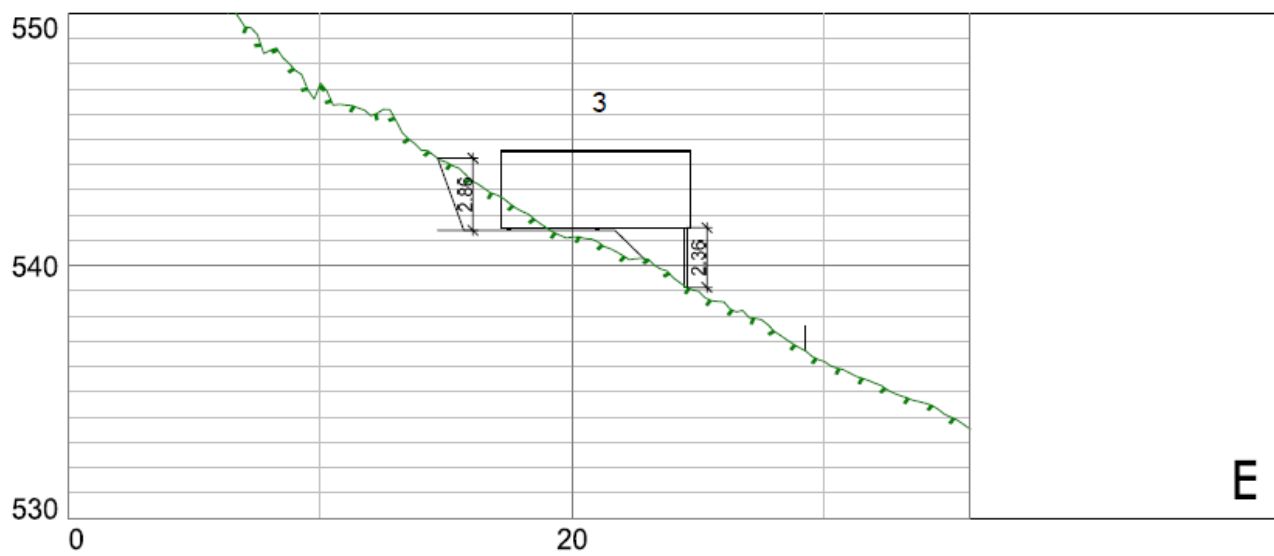
Landskapsrommet erstatter eksisterende bolighus (28 m²) slik at samlet fotavtrykk i Hornsjøvegen 265 reduseres noe.



Mulighetsstudie



Eksempel på type bebyggelse (landscapsrom / hotellrom og badstue)



Snitt gjennom planlagt bygg (mulighetsstudie). Skjæring og mur i bakkant, søylefundament som bevarer dagens terreng mot sør.

5 BEGRUNNELSE FOR DISPENSASJON

Det søkes dispensasjon fra:

Kommunedelplan for Øyer Sør, vedtatt 31.05.2007

- Planbestemmelse pkt. 2 (LNFR)
- Plankrav (pkt. 1.1)

Ny kommunedelplan for Øyer Sør er under utarbeidelse. Også i forslag til ny KDP er området videreført som LNFR. Dersom ny kommunedelplan blir vedtatt før dispensasjonen blir behandlet søkes det på samme grunnlag som i gjeldende kommunedelplan.

Det søkes dispensasjon fra:

- Plankravet
- LNFR – tillatelse til fritids og turistformål / hotell

Vurdering av dispensasjonsgrunnlaget:

Adgang til dispensasjon er hjemlet i plan og bygningslovens § 19. I PBL § 19-2 står det:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Blir bestemmelsene det dispenseres fra vesentlig tilsidesatt?

Hensynet bak planbestemmelse pkt. 2 (LNFR) i gjeldende kommunedelplan er å ivareta hensynet og området til stedbunden næring og at arealene i hovedsak skal benyttes til landbruk, natur og friluftformål (LNF).

Planlagt bebyggelse er i sum ca. 26 m² og vil erstatte dagens bolighus/våningshus (28 m²). Forslaget fører til redusert samlet utnyttelsesgrad. Ny bebyggelse fører ikke til endra bruk av omkringliggende beite / dyrka areal og utnytter terrengnivået hvor dagens bebyggelse står. Dagens bebyggelse er ikke beboelig uten omfattende restaurering og er vurdert som mindre egnet til dette formålet.

Å restaurere dagens bolighus er krevende og vil i langt mindre grad gi oppmerksomhet i markedsføring av et slik produkt (landskapshotell). Det er spektakulær utsikt fra Hornsjøvegen 265. Store vindusflater vil slippe utsikten inn i rommet og gi de besøkende en unik reiselivsopplevelse. Det finnes flere tilsvarende prosjekter som har fått nasjonal og internasjonal oppmerksomhet, eksempelvis Juvet landskapshotel i Valldal kommune, Øyna kulturlandskapshotel, Inderøy og Elva Hotel i Voss (åpnet sommeren 2023).

Vi mener at et landskapsrom i Hornsjøvegen 265, vil gi Øyer kommune ytterligere økt oppmerksomhet og attraksjonskraft som reiselivskommune. Fotavtrykket er mindre enn dagens bebyggelse og tiltaket vil ikke endre bruken av omkringliggende beite og dyrka areal.

Driftene av landskapsrommene vil inngå som en del av driften ved Neremo Hotel som kan legge til rette for full service eller selvhushold, evt. med catering fra hotellet etter kundens ønske.

Er fordelene større enn ulempene?

Planlagt bebyggelse vil erstatte dagens bolighus. I sum vil ny bebyggelse gi lavere fotavtrykk sammenlignet med dagens bebyggelse. Ny bebyggelse søkes oppført i 1 etasje, etablert på søylefundament over dagens terreng mot sør.

Planlagt tiltak påvirker ikke drifta av beite- og dyrka arealer som ligger sør for tunet.

Planlagt bebyggelse skiller seg fra tradisjonell byggestil i Øyer og utnytter de spektakulære sol- og utsiktsforholdene som grunnlag for et helt spesielt reiselivsprodukt i Øyer. Vi tror tilbudet vil gi Øyer økt oppmerksomhet som reiselivskommune.

Planlagt utnytting er illustrert gjennom illustrasjonsplan og terrengsnitt (vist over). Vi mener utarbeidet materiale gir godt grunnlag for å vurdere spørsmålet om dispensasjon.

Etter søkers vurdering gir ikke tiltaket vesentlige ulemper.

Konklusjon:

Etter en samlet vurdering mener vi fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene, samtidig som dispensasjonen ikke tilsidesetter formålene med planene i vesentlig grad.

6 PROSESS

Dispensasjonen varsles gjennom Altinn.

Eventuelle merknader sendes til:

Areal+ V/Erik Sollien

erik.sollien@arealpluss.no

Etter varslingsfristens utløp sendes søknaden til Øyer kommune for kommunal behandling. Eventuelle merknader vil bli lagt ved søknaden til kommunen.

MVH


Erik Sollien
erik.sollien@arealpluss.no


Storgata 64 A
2609 Lillehammer
Tlf 414 35 091
www.arealpluss.no