

Fra: Ellert Ellertsen(ellert@byadvokaten.no)
Sendt: 22.08.2023 14:13:01
Til: Petter Rukke;Petter Rukke;Oskar Andreas Skulstad;Nina Dalen;Martin Groslandsbråten;Hanne Birgitte Lindbak Haatuft;HanneLindbak Haatuft@ntg.no;Inger-Brit Vindegg;sigrid@isey.com;Henning Solhaug;Petter Rukke@hol.kommune.no;Petter Rukke@Hol.hdpolitikker.no;Oskar Andreas Skulstad@hol.hdpolitikker.no;Nina.Dalen@Hol.hdpolitikker.no;Martin.Groslandsbraten@Hol.hdpolitikker.no;Hanne.Birgitte.Lindbak.Haatuft@Hol.hdpolitikker.no;HanneLindbak Haatuft@ntg.no;inger-rit@vindegg.no;sigrid@isey.com;Henning.Solhaug@Hol.hdpolitikker.no
Kop: Hilde Hammervold (hilde.hammervold@norlandia.no)
[hilde.hammervold@norlandia.no];Hol Kommune Postmottak[postmottak@hol.kommune.no];
Tilset: Innspill tilknyttet Gello hotell området og tilleggsinformasjon til tidligere KU med feil og misvisende informasjon.

Til medlemmene i Kommuneplanutvalget vedrørende innspill for tomtområdet tilknyttet Gello Hotell.

Hei!

Jeg viser til innspillet tilknyttet Gello hotell området, som ikke ble tatt med videre som følge av at administrasjonen mente at dette måtte sammenlignes med etablering av helt nye fritidsboliger, og av hensyn til at administrasjonen mener det er behov for flere «varme» senger på Gello. (Se KU til frislutning av innspill.) Vi mener å ha dokumentert at disse konklusjonene i KU er feil og misvisende fremlagt for dere og at innspillet ivaretar en positiv utvikling for Gello.

Vi mener dette best kan ivaretas ved å endre kravet til tidligere 70/30 varme/kalde senger, tilis og tilretteleggelse for utleie» som er i hht tidligere konklusjon og anbefaling fra Asplan Viak i rapport bestilt av flere fjelldestinasjoner (bla Hol Kommune) i 2013.

Se vedlagte skjematiske oppstilling utarbeidet av Benchmark Alliance som benyttes av de fleste hotellaktører i Norge, med tilhørende forklaring nedenfor fra Hilde Hammervold, som representerer eier av tomtene rundt: eid av Solsiden Eiendom / Gello Hotel Eiendom.

Vedlegget samt utfyllende beskrivelse (under min epost), viser at hensynet til ønsket om flere "varme senger" kan og bør fravikes for allerede godkjent utbygging på "Gello Hotell" – tomtene, og at det i stedet bør tillates endring til flere mindre leiligheter til salg, som er tilrettelagt for utleie i hht anbefalinger fra Asplan Viak. Dette vil kunne bidra til en videre rasjonell og bærekraftig utvikling av Gello som turistdestinasjon.

Jeg viser samtidig til tidligere merknader til administrasjonens KU, hvor det også feilaktig er oppgitt at innspillet rammes av begrensningene knyttet til kapasiteten på vann og avløps situasjonen i Gello. Begrensningene gjelder kun for «ytterligere utbyggingsareal», mens innspillet fra grunneier ikke medfører en økt utbygging, men tilsvarende kun det som allerede er vedtatt i reguleringsplanen for Gello-tomtene.

Denne siden håper derfor igjen at innspillet kan bli gjenstand for en reell vurdering av de faktiske forholdene for tomta og hva som allerede er godkjent.

Samtidig håper vi igjen på å få møte dere for en gjennomgang av ovennevnte, hvor dere kan stille spørsmål og komme med bemerkninger.

Se vedlegg samt tilhørende beskrivelse i mail under.

På vegne av Gello Hotel Eiendom og Solsiden Eiendom

Med vennlig hilsen

Ellert Ellertsen
Advokat M.N.A

TE: 413 13 444



Vedlagt følger to oversikter fra det selskapet Benchmark Alliance som fremlegges etter avtale med selskapet.

Den første fane gjelder Gello spesifikt, og viser gjennomsnittlige beleggstall. Tallene vises pr måned og for året totalt fra et bredere utvalg av flere hoteller på Gello, hvilket også gir et enda mer fullstendig bilde over beleggs situasjonen der. Den andre fanen viser gjennomsnittlig belegg for totalt 12 representative og sammenlignbare fjellhotell, i tillegg til de 6 som er angitt for Gello- dvs totalt 18 fjellhotell. Tallene er også her presentert pr måned og akkumulert for året totalt. De hotellene som er med i underlagene er spesifisert under selve beleggsprosent oppstillingen.

Gello Hotel sitt belegg har hvert år ligget ca på snittet av måneds- og årsbelegg for de øvrige hotellene.

Som Benchmark-beleggsoversikten for Gello viser, fane 1, har hotellene samlet, foruten de to «covid år», ligget på hhv 57 % i 2018/2019 og 45% i 2022 i årsgjennomsnitt på Gello. Det er kun noen ytterst få dager i løpet av året at det er tilnærmet helt fullt. Dette er normalt i måneder- juni- august- der belegget kan fylles til 100% maks 2-5 dager i løpet av et år. Som det fremgår her er det også kun månedene juni, juli og august, dvs 3 av årets 12 måneder, der belegget kommer over 80% i snitt.

Dette bildet er likt eller svakere om man ser på snittet over også andre sammenlignbare fjellhotell, se fane 1. Års belegg 2017-2019 har ligget på 44-48%, og 43% i 2022.

Dvs det er ikke bærekraftig verken for hotelleiendomsselskap, hoteldriftselskap eller Hol kommune å bygge ut flere varme senger. Resultatet kan bli lavere belegg og resultat for alle hotellene, lavere skatteinntekter for kommunen, dårlig rennømmé, mindre til vedlikehold mv for de hotellene som kjemper for å drive lønnsomt i dag.

Gello som destinasjon kan ikke på noen måte sammenlignes med de destinasjoner som Skistar driver- som for eksempel Hemsedal. Der busser det inn over 100.000 turister og overnattingsgjester årlig- markedsført, solgt som regel i pakke reiser- av Skistar.

Vi har tidligere jobbet mye med Oppdal kommune der vi hadde hotell og leiligheter, der kommunen tidligere også ønsket høyere grad av «varme senger». Resultatet over 5-10 år ble tomme senger, stengte hotell, og hotell og leilighetskompleks endte med å bli benyttet til flyktningmottak (hvilket kommunen heller ikke primært ønsket).

Etter ca 10 år (og flyktningkrisen i 2015) snudde kommunen og tillot endring av leiligheter til «kalde senger». Resultatet ble salg av byggene til lokale utviklere. Disse pusset opp og solgte leilighetene enkeltvis, det ble lys i byggene igjen, økt etterspørsel etter varer og tjenester og aktivitet i bygda, og økt antall i skibakkene.

Vi ønsker som nevnt å utvikle til en mellomting – kalde senger- men tilrettelagt for utleie. Dette konseptet har våre eiere utviklet med stor suksess bla i Staten i Sverige. Dvs leiligheter som mindre i størrelse, og som er designet og egnet for utleie. Her kan man også nå et annet segment i privatmarkedet som kan være interessert i kjøp enn de det kanskje er flest av på Gello i dag. Leiligheter vi har jobbet med i siste runde er som anbefalt i Asplan Viaks ringvirkingsstudie utført for bla Hol kommune i 2013 på ca 70 m2, 2-3 soverom, to bad.

Jeg håper denne oppsummering kan være klargjørende og bidra til at den videre diskusjon baseres på vedlagte fakta, da det erfaringsvis kan være mange andre interesser og ikke relevante argumenter som benyttes så lenge man ikke har tilstrekkelig fakta om konkurranseforhold og drift i den aktuelle bransje.

Med vennlig hilsen

Hilde Hammervold
CEO – Administrerende direktør

E-post: hilde.hammervold@norlandia.no
TE: +47 900 66 411
www.26offen.com



Norlandia Utvikling AS
Rådhuget 21, 0158 Oslo - Norway