

Høgevarde Vel
v/Per E. Fagerlund

Til Høgevarde AS
v/Knut Sterud - prosessansvarlig

Oslo, 2012-01-18

Områdereguleringsplan Gulsvikfjellet
Kommentarer til Mulighetsstudie av 2011-12-20 og Planprogram av 2012-01-09

Innledningsvis vil vi takke for invitasjonen til dialog og deltagelse i arbeidsgruppe vedrørende områdereguleringsplanen, og at vi brukes som beskrevet ressurs. Vi legger til grunn at våre kommentarer i prosessen blir vurdert og i større eller mindre grad hensyntatt i de enkelte tilfeller.

Mulighetsstudien

Vi viser til kontaktmøte mellom representanter for Høgevarde AS v/Magnus Aure og Grinaker Utvikling v/Knut Sterud og Høgevarde Vel v/ Tom Wahlgren og meg, den 24.11.2011, og senere kontakt.

Foranledningen var informasjon og dialog i planprosessen for ny områdeplan for Gulsvikfjellet, knyttet til et forslag til Mulighetsstudie.

I møtet som forøvrig var preget av en konstruktiv dialog, ble det fra Vellet's representanter gitt kommentarer til de enkelte elementene i mulighetsstudien. Vi vil her forsøksvis utdype og presisere disse i noen samlekommentarer til oppdatert versjoner av dokumentene, og avslutningsvis noe nærmere for enkelte kapitler.

Vi er i hovedsak godt fornøyd med den måten området til nå har blitt forvaltet. Det er etter vårt syn også mye godt stoff i Mulighetsstudien, men vi har også til dels tunge innsigelser. Dette notatet vil nødvendigvis fokusere på de forhold vi er kritiske til.

Kommentarer til kapittel 3.

3.1 Visjon

Hva er forståelsen av denne visjonen?

- Jf brukerundersøkelsen er det bl.a. god adkomst til fjellet – forståelsen vår går ikke på vei opp til området, men fra hytta og rett ut i uberørt terreng
- Romslige grøntkorridorer er etter vår forståelse å ha natur rundt seg allerede på veien fra hytta og ut til uberørt terreng, ikke gå langt gjennom bebygde hytteområde. Dette går altså på plasseringen av de enkelte hytteområdene ift hverandre
- Fred og ro og ingen flere aktiviteter

Vi vil i tillegg påpeke at det også ble spurt om videre utbygging, og var naturlig nok ikke store ønsker om dette, men skulle man først peke på områder så er det tydelig hvor det ikke ønskes videre utbygging.

Vi finner det her riktig å påpeke de prospekt som har vært presentert de siste 6 – 7 årene med basis i dagens godkjente områdereguleringsplan, og det konseptet dagens hytteeiere har kjøpt på grunnlag av. Det er i tråd med vår fortolkning av visjonen. Vi stiller oss uforstående til grunnlaget for og utsagnet «Premissene for valg har sannsynligvis endret seg i løpet av de siste årene».

3.2 Mål

Vi kan ikke se det annerledes enn at målene i stor grad er i konflikt med visjonen slik den forsøker å fremstå, og slik vi forstår den.

Skulle vi ende opp med noe særlig mer utbygging enn dagens områdereguleringsplan gir rom for innenfor dagens østgrense, ser vi det slik at fritids-, natur- og rekreasjonsområdet Gulsvikfjellet i stor grad får reduserte kvaliteter og derved ikke kan bidra som et viktig fritids- og reiselivsområde for kommunen.

Vi mener dette må analyseres grundigere for å sikre at forutsetningene hele forslaget hviler på er bedre fundert, jf også kap. 4.2 siste del. Forventet verdibidrag fra de forskjellige tiltak må konkretiseres, samtidig som det må vurderes om de innbyrdes kan være i konflikt.

Eksisterende hytteeiere ønsker i liten grad et videreutviklet aktivitets- og servicetilbud, og representerer således et begrenset marked. Det samme vil vi anta i stor grad også gjelder for nye hytteeiere. Dette berøres uten å konkluderes bl.a. i kapitlene 7 og 8.

Kommunen må ta endelig stilling til hvor de vil ha aktivitetstilbud som nevnes for målgruppen yngre, vi leser langt på vei at mye av dette er ment sentralisert omkring Flå sentrum. En samlet vurdering for lokalisering av eventuelt alpinanlegg bør også inngå i dette. Det er således ikke minst viktig for grunneiere og kommunen å sikre at planlagt aktivitetsnivå med forventet verdiskapning er godt fundert, i forhold til hvor det lokaliseres!

Verdiskapning

Videre redegjøres det for at det er investert ca 900 millioner i nye bygninger, dette er i hovedsak de ca 200 hyttene, og i praksis er det også hytteeierne som har betalt for de ca 120 millionene i infrastruktur gjennom våre tomtekjøp. Fullt utbygd innenfor dagens rammer med ca 460 hytter snakker vi fort om ca 2 500 millioner som hytteeierne har investert. Vi er i tillegg til bekymring for kvalitetene på vårt friluftsområde bekymret for verdiutviklingen på våre investeringer, i lys av det som beskrives i denne mulighetsstudien.

Dette må sees i perspektiv av de mulige økonomiske gevinster for grunneierne og kommunen både for engangsinntekter ved salg og bygging, og et realistisk nivå på varige verdiskapning primært gjennom arbeidsplasser.

Kommentarer til kapittel 4 og 5, og rammer generelt

Vi opplever at det er «klippet» litt selektivt fra de forskjellige planene.

Det er viktig å ta inn over seg at de forskjellige turistlokasjonene har forskjellige kvaliteter, og ikke blande all utsagn sammen som gyldige også for Gulsvikfjellet. Vi går ikke inn på alle enkeltenheter her, men viser til kommentarene i kapittel 3.

Det vises til rammeplan av 2003 for Norefjell med nærmere angivelse av 570 hytter og 1200 senger i Gulsvikfjellet. Vi vil også vise til eksisterende konkretisering av dette i dagens kommunedelplan med kommentarer og vedtak i siste instans i brev fra MDEP av 12. mai 2004, som satte et tak på 420 hytter og 1200 kalde/varme senger. Dette kommer i tillegg til eksisterende opprinnelig hytter og setre samt HV1, så vi avrundet maks kan snakke om inntil 500 hytter som godkjent i dag, med de endringer som er åpnet for i HV7. Kritisk masse den gang for å bære infrastruktur ble oppgitt å være 300 hytter.

For å kunne realitetsbehandle konsekvensene av forslagene som ligger i dette forslaget, må det settes konkrete tall for all type utbygging. Det være seg

- Hytter (privat eie)
- Leiligheter
- Kalde/varme senger fordelt på utleiehytter, leiligheter og evt. fjellstuer/hotell

I siste versjon er antall hytter hevet fra 500 til 800 uten at vi er kjent med om det er innlemmet nye geografiske områder, eller redusert i andre typer bebyggelse.

Klarhet i planlagt omfang er avgjørende for å kunne vurdere tålegrensen for området i flere perspektiv, men ikke minst som attraktivt friluftsområde. Vi må påpeke at kun ca 200 hytter er utbygd i dag. Allerede er denne utbyggingen veldig tydelig i området, og det samme for ferdsele i terrenget som disse hyttene representerer.

Viktige punkter i både fylkesmannens uttalelser og MDEPs vedtak er de ønskede begrensninger i bygging over skoggrensen i de sydlige randsonene, samt konsekvensutredningen for Gulsvikfjellet. Det heter her at området inneholder viktige naturverdier og inngår som en større del av et større fjellområde som er godt egnet for allment friluftsliv. Det vises også til at Gulsvikfjellet inngår i vassdragsvernet for Norefjellsområdet. Vi er ikke kjent med vurderinger av tilgang/tilsig på vann eller utslippstillatelse og belastning på bl.a. Gulksvikelva, som realisering av denne planen kan innebære.

Videre ligger jo alle disse overordnede planene til grunn for Kommuneplanen Flå Samfunnsdelen. Her sies det klart at i kommunen er hovedsatsingen rundt Bjørneparken og kjøpesenter og hotellet. Det vurderes ikke å være grunnlag for hotell drift i fjellområdene, hvorav Gulsvik er en av tre områder, som samlet skal absorbere hoveddelen av 1500 hytter. Gulsvik kan utgjøre et supplement til det «turistprodukt» Flå sentrum således representerer for «engangsturister», men da primært ved sin naturopplevelse med begrenset tilrettelegging.

Det påpekes også at Flå kommune skal være en pådriver for å få frem grunneiersamarbeid. Det er kanskje den største mangelen ved denne Mulighetsstudien som grunnlag for ny områdereguleringsplan. Planen må favne alle områder/grunneiere innenfor planens

geografiske nedslagsfelt. Vi er opplyst om f.eks. at Voldsameiget nå er i en prosess med å organisere seg, slik Høgevarde AS gjorde for ca 10 år siden. Det er implisitt at disse og andre grunneiere også ønsker å ta del i de muligheter som ligger i Gulsvikfjellet.

Det blir således feil å kanalisere den del av kommunens satsing som skal være i Gulsvikfjellet, kun inn på en plan som berører områder som Høgevarde AS råder over.

Formålet med helhetsperspektivet glipper således etter vårt syn allerede i starten.

Ved nettopp å se på det geografiske området som en helhet, kan en best få til kommunens visjoner for Gulsvikfjellet samlet sett.

Herunder ligger ikke minst forutsetningene for å få til et godt sti- og løypenett.

Et viktig ledd i dette blir derfor en egen overordnet sti og løypeplan, som kan legge premisser for utbygging av infrastrukturen i hele området. Det bør uansett være et siktemål at vei, sti og løypenett tilrettelegges for å begrense interntrafikken i området. Ekstern trafikk som ønsker å bruke løypenett og eller andre aktivitetstilbud bør fanges opp i randsonene av området. Vi forstår at dette også vil bli tatt under vurdering.

Kommentarer til noen enkelte kapitler.

Kap. 10. Friluftsliv, turstier og løyper

Vi ser ingen mulighet til å komme med detaljerte forslag og kommentarer til dette punktet i denne fasen, men støtter fullt ut siktemålet om en egen sti- og løypeplan for Gulsvikfjellet. Vi vil gjerne bidra senere i en dialog ved utarbeidelsen av denne planen. Prinsipielt bør alle hovedløyper ha planfri kryssing med hovedveinettet. Dette gjelder ikke minst løypen fra Brennåsen mot Sauvalden. Noen få konkrete tiltak er allerede tatt opp i egne saker med Høgevarde AS.

Kap. 12. Samferdsel

Det er viktig med god tilgjengelighet til området. Når det gjelder adkomsten til området, er det neppe ønskelig med flere alternativer, ikke minst for å unngå gjennomgangstrafikk i området. En eventuell kontakt mot Flå sentrum bør begrenses til en sti. Ett naturlig trasevalg her kan være å bygge på gamleveien nord for Brennåsen gjennom foreslått HV16 mot Ganderudseter og Hellerud til Flå.

En aktuell omlegging av hovedveien forbi Brennåsen er positivt.

En servicekiosk med begrenset vareutvalg plassert eksempelvis ved innkjøring til område 10 vil også kunne begrense trafikkmengden ut av og inn i området.

Vi finner for øvrig ikke samsvar ved å vise til scenario D med 900 hytter mhp trafikkbelastning, og det omfang som ellers skisseres i studien.

Kap. 17. Landskap og arealutnyttelse

Utøvet presisering om at det ikke er aktuelt med fortetting i eksisterende byggeområder støttes fullt ut.

I det foreløpige mulighetskartet, er det skissert inn nye aktuelle utbyggingsområder fra 10 til 19 (forøvrig har to forskjellige områder begge fått nr. 17). Det nevnes i studien at noen av områdene avsatt til utleieenheter og næring bør vurderes endret til ordinære byggeområder. Når en ser den foreslåtte nedbygging av åpne arealer rundt Brennåsen, bør omdisponering av

næringsareal i Brennåsen til naturområde ha høyeste prioritet. Med de foreslåtte tiltak vil Brennåsen ligge helt omsluttet av trafikkområder, stier, aktivitetsområder og hytteområder. Skiløypen fra Brennåsen mot Sauvalden går i dag i urørt natur. Med de foreslåtte nye bygge- og aktivitetsområder vil naturopplevelsen bli fullstendig borte før en er langt oppe på høyfjellet. Dette harmonerer meget dårlig med det viktige kriteriet om «Tilgang til friluftsliv og naturopplevelse». Løypenetet fra forslått HV16 vil også naturlig knytte seg til nevnte trase. Ved bruk av HV10 som et foreslått aktivitetsområde, bør en være varsom med større inngrep i naturen. Både HV12, HV13 og HV14 vil være sterkt visuelt eksponert. En foreslått omlegging av hovedveien forbi Brennåsen med et felles parkeringsområde sydøst for Brennåsen vil dempe den totale belastningen noe.

HV18 er vi forundret over at fremmes igjen etter vedtaket ifm HV2, og viser til våre kommentarer i den forbindelse. Dette ligger etter vår mening for tett opp mot randsonene og vil sterkt begrense naturopplevelsen opp mot og i «gryta» ved Sauvalden.

Når det gjelder en eventuell samling av utleie og næringsområder, kan HV16 i utgangspunktet synes å være mest egnet. Dette vil også sterkt begrense belastningen på sårbare høyere deler av området.

Når det gjelder Vardefjell må vi påpeke at dette forslaget bygger mye av eksisterende tomter inne, og de får lang «transportetappe» til terreng, som i seg selv blir begrenset.

Vedr. HV19 har vi foreløpig ingen kommentarer da vi kjenner områdene for dårlig.

Hovedopplevelsen av forslaget er at betydelige deler av det vi betrakter som friluftsområdet nå foreslås nedbygget, og hvis alt dette realiseres så vil ikke Gulsvikfjellet fremstå som et attraktivt friluftsområde, samt at det blir for mange brukere ift et begrenset område.

Kap. 18. Framtidige aktivitets- og serviceområder.

De framtidige mulighetene som skisseres her har flere positive elementer i seg. Viktig elementer er å vurdere totalbelastningen og skjerme området for unødig motorisert ferdsel.

Planprogrammet

Mye av synspunkter for rammene oghva som bør utredes er berørt foran, og gjentas ikke her. Vi tar forslaget til fremdrift til etterretning så langt, men skulle gjerne sett at det ble etablert en felles referansegruppe for alle målgrupper dere skal ha dialog med.

Vi ser frem til videre dialog omkring dette.

Med vennlig hilsen

Per E. Fagerlund

(sign)