

Høgevarde Vel  
v/Per E. Fagerlund  
Løkkalia 12B  
0783 Oslo.



**Flå kommune**

[Postmottak@flaakommune.no](mailto:Postmottak@flaakommune.no)

**Oslo, 2012-03-19**

Deres ref.: 12/00017-9

## **Vedr. offentlig ettersyn av forslag til planprogram – områderegulering for Gulsvikfjellet**

Vi takker for tilsendt varsel i brev av 30. januar 2012.

Vi har siden i høsten 2011 hatt, og har fortsatt en dialog med bl.a. prosjektleder Sterud, og er kjent med noen nyere vurderinger enn det som kommer til uttrykk i dokumentasjonen, som er lagt ut til offentlig ettersyn. Vi kommenter selvsagt her kun de offentlige dokumentene.

Høgevarde Vel har gått igjennom varslet og har i nedenstående kommentarer vi forventer hensyntatt i videre planarbeid. Vi har også en forventning om en formell posisjon i videre planprosess.

### **1 Rammer og mål**

Vi viser til vårt brev av 2011-09-15 med merknader ifm oppstart av områdeplanen for Gulsvikfjellet.

Vi vil igjen påpeke at det mangler en konkretisering av målene i kommunens plan for samfunnsdelen til en overordnet arealplan for kommunen, som igjen skulle anvist delmål for ny områdereguleringsplan for Gulsvikfjellet. Det vises i Planprogrammet til pkt. 3.4 Arealdel Flå kommune. Den er basert på forrige versjon av kommuneplan for samfunnsdel, og er således ikke relevant som overordnet førende planverk.

Det listes i Planprogrammets kapittel 3 og i Mulighetsstudien en rekke planer. Deler av dette planmaterialet har motstridende innhold. Det er ikke drøftet og konkretisert tydelig hva i alle disse planene en legger til grunn for områdereguleringsplanen, med unntak av en del krav til konsekvensutredninger.

I pkt. 3.5 i planprogrammet refereres nåværende kommunedelplan for Gulsvikfjellet, vedtatt etter innsigelse fra MD. I pkt. 4.2 står det upresist beskrevet hvilke avvik det nye planforslaget har ift nåværende plan. Forslaget innebærer en stor utvidelse mot nordvest høyt opp i Vardefjell. Dette er områder som ble tatt ut av eksisterende plan, grunnet innsigelser fra MD. Mot sør er et område HV18, syd for HV2 igjen tegnet inn opp mot Sauvalltjenn. Dette

området ble bevisst skjermet i eksisterende plan, og senest avvist regulert til bebyggelse ifm HV2 sommeren 2011.

I forhold til videre prosess fremdriftsplan vil vi påpeke at det virker som om det er avsatt for liten tid til nødvendige utredninger og konkretisering av områdereguleringsplanen. Dette er basert både på fremdriften til nå, og den til dels omfattende konkretisering vi forventer til et endelig planforslag.

## **2 Gulsvikfjellet - viktig fritids- og reiselivsområde i Flå kommune**

I saksprotokollen og planprogrammet fremkommer det at planarbeidet tar sikte på å videreutvikle Gulsvikfjellet som viktig fritids- og reiselivsområde i Flå kommune, nettopp med henvisning til samfunnsdelen. Der står det bl.a. at helårsturisme i tilknytning til høystandardhytter er et satsingsområde. Videre som en presisering listes i planprogrammet:

- Videreutvikle aktivitets- og servicetilbudet i Gulsvikfjellet
- Vurdere organisasjons- og driftsform for Høgevarde AS
- Bidra til å øke verdiskapningen av utvikling og utbygging av Gulsvikfjellet

## **3 Marked for service og aktiviteter**

Vi oppfatter at kulepunktene i pkt. 2 over primært er tenkt dekket gjennom etablering av forskjellige servicetilbud og aktiviteter, sekundært gjennom evt. varme senger. Det siste kommenteres nærmere i pkt. 4 nedenfor.

Det er viktig å skille mellom de basistjenester som er avtalefestet og som vi må ha i hytteområdet som vann- og avløp, bomvei, brøyting og løypekjøring.

Disse primærtjenestene oppleves i dag som gode, selv om nok flere kan ønske seg et større løypenett. Med de snøforhold og værforhold vi har hatt de to siste årene er det en del dager hvor løypetilbudet i praksis fremstår som ganske begrenset, når vi ikke kan få brukt de løypene som ligger utsatt til på snau fjellet. For oss som brukere er det viktig at kvaliteten på disse tjenestene er vel definert, og har en rimelig kostnadsutvikling knyttet opp til f.eks. konsumprisindeksen.

Det er viktig at disse tjenestene organiseres og leveres adskilt fra øvrige etterspørselsdrevne tjenester. Ut over dette må det både gjøres verdivalg for hva slags tjenester som evt. skal tilbys, og en vurdering av etterspørsel i kombinasjon med organisering og betaling. Etter vellets syn vil tilfanget på andre brukere enn hyttebeboere være marginalt som kundegrunnlag for aktiviteter i fjellet. Turister på gjennomreise som finner veien til Gulsvikfjellet i konkurranse med f.eks. Norefjell, Nesbyen, Gol eller Hemsedal vil nok primært oppsøke naturen.

I tilknytning til dette må det påpekes liten realisme i alpingsatsing. Dette har så vidt vi kan forstå også Høgevarde AS kommet til, og tatt det ut av planen.

Andre forslag som paintballbane og skiskytteranlegg med laser, og ikke minst bane for firhjulinger må sees i perspektiv av kundegrunnlag. Det er etter vårt syn ikke realisme i å greie å trekke folk opp i fjellet. Skal dette eventuelt realiseres, må det vesentligste av kundegrunnlag hentes fra dagsturisme eller overnattingsgjester nede i dalen.

Disse aktivitetene bør evt. anlegges i tilknytning til motorsenteret på Roppemoen, eller anlegget til Jeger & Fiskeforeningen, som nå er etablert. Det vil her kunne fremstå som et supplement til hyttelivet, og hyttebeboerne vil kunne oppsøke disse tilbudene og bidra til lokal handel og målsetningen om flest mulig overnattingsdøgn både på hytter og hotell. Barneskitrekket er vel etablert med mulighet for enkel servering. Vi er ikke kjent med hvordan driftsøkonomien på dette er. Det er videre forslag om lysløype og diverse annen lokal aktivitetstilrettelegging i fjellet, uten noen redegjørelse for hvordan dette tenkes dekket kostnadmessig. I samfunnsdelen er det foreslått at deler av tomtsalget skal legges inn i et infrastrukturfond, men dette er ikke kommentert i høringsdokumentene. Finansiering av så vel investeringer som drift, samt organisering av alle foreslåtte tiltak må konkretiseres nærmere. Vellet ser kun for seg brukerbasert betaling, og ikke noe faste kostnader pålagt hytteeierne, utover de avtalefestede.

Vi viser til og støtter utsagnet i planen om at næringsutvikling basert på reiseliv må være bærekraftig. Således har både kommunen, grunneierne og hytteeierne felles interesser i at slike satsinger utredes godt før de eventuelt iverksettes. Vi finner det løst fundert å si at det kreves tilrettelegging for barn og ungdom med et vel av tjenestetilbud, når marked/brukerundersøkelsen blant hytteeierne viser liten interesse for denne type tilbud.

Vi mener det er viktig ikke å miste av synet at Høgevardeområdet slik det fremstår i dag, er et supplement til hva Flå ellers kan by på, nettopp med naturopplevelsen i fred og ro, i mest mulig uberørt natur. Det vil aldri kunne konkurrere med Bøseter med SPA og nattelev, det er et helt annet og tyngre tilrettelagt produkt.

#### **4 Bebyggelsestype og antall**

Det vises til eksisterende områdeplan som skal erstattes av denne nye planen. I eksisterende plan er det gitt rom for inntil 1200 varme senger, men ingen leiligheter.

Det ble på tross av dette, som en stor overraskelse for oss åpnet for leiligheter i detaljreguleringsplanen for HV2. Antall planlagte leiligheter her er ikke kjent for oss, men antatt ett sted mellom 150 og 200.

Det sies at det skal legges til rette også for nye leiligheter, men ikke noe om antall.

Det skal vurderes omdisponering av arealbruk innen nåværende planområde, og her antar vi at det er varme senger det gjelder.

Vår forståelse jf samfunnsdelen er at disse varme sengene ikke skal komme i fjellet, men skal konsentreres til Bjørneparken/Thon. På tross av dette står det i pkt. 4.3 at fremtidige varme senger skal konsentreres til "inngangsporten" ved Fisketjøna.

Satsingen skal være langsiktig bærekraftig. Vi er helt enig med Flå kommune at helårsdrift er en forutsetning for at varme senger skal være lønnsomme. Vi må påpeke at Gulsvikfjellet ikke har eller kan få grunnlag for helårsdrift, og nok heller ikke sesongdrift av varme senger. De siste årene har nok av eksempler på tungsolgte/usolgte leiligheter og hoteller som ikke er lønnsomme lenger. Hvis dette trengs underbygget, gjør vi gjerne det i en dialog.

Mulighetsstudien anviser at det vil bli utredet mulighet for inntil 800 nye hytter i Gulsvikfjellet. Sammen med de ubebygde allerede regulerte arealene med ca 300 hytter og 200 leiligheter kan man forvente totalt omlag 1300 mulige byggbare fritidsenheter i planperioden fram til 2023. I tillegg kan det være påtenkt et ikke tallfestet antall mulige nye leiligheter og et visst antall varme senger. Det framgår ikke klart av mulighetsstudien om dette antallet skal realiseres på så kort tid eller over flere planperioder. Kommunen bør i sitt planverk avklare hvorledes de 1500 nye fritidsboligene skal fordeles på områdene Gulsvikfjellet, Skarsdalen/Veneli, Flenten og eventuelt Voll sameiet der vi er kjent med at det er i ferd med å forberedes utbyggingsplaner.

Med referanse til den nye samfunnsdelsplanen savner vi en klarlegging innenfor rammen av den nye områdereguleringsplanen for alle typer planlagte bebyggelsesformer som hytter leiligheter og varmesenger, og hvor mange som er tenkt i hvert detaljreguleringsområde. I og med at den gamle områdereguleringsplanen skal erstattes, er det viktig at dette kommer klart frem.

Dette er helt vesentlig for å kunne gjøre en realistisk vurdering av planforslaget, med tilhørende konsekvensutredninger. Se nærmere i pkt. 5 nedenfor med hensyn til tålegrense.

## **5 Geografisk område - naturterrenget**

Vi må påpeke at den geografiske avgrensningen som planområdet representerer ikke utgjør en naturlig avgrensning i området. Denne mangel på helhetsperspektiv forsterkes ved de initiativ som nå skjer i nordvest av foreslått områdereguleringsplan i Voll sameiet, og som utgjør en del av landskapsrommet som betegnes som "skålformet". Dette utgjør etter vår syn en del av Gulsvikfjellet. En utbygging i Voll sameiet i tillegg til foreslått utbygging i Høgevarde AS' område, vil innebære en vesentlig endring av områdets karakter og verdi som naturområde. Høgevarde AS består av driftige grunneiere, men det at de er kommet en god del lenger enn øvrige grunneiere i området, kan ikke innebære at kommunen gir slipp på å se dette området som en helhet i et planperspektiv, slik den faktiske bruken av området er og vil være fremover.

Vi må konstatere at det er et begrenset område vi kan ferdes i de fleste dager, selve fjellmassivet fra Grindfjell via Høgevarde og videre med Gråfjell er kun tilgjengelig på gode dager rent værmessig. Det meste av ferdselen skjer i nærområdet til eksisterende hyttebebyggelse. Når vi vet at kun vel 200 hytter er bygget pr. i dag, er det viktig å se nøye på tåleevnen til dette området. Summen av planlagt bebyggelse bare med inntil nye 800 hytter i tillegg til ca 500 hytter og ca 200 leiligheter som er regulert inn, synes høyt.

Planområdene HV16 og HV19 representerer ikke et press ift til eksisterende bebyggelse og bruksterreng, som øvrige deler av forslaget, og vil vel nettopp ha sin berettigelse gjennom at store deler av området for øvrig kan anvendes til rekreasjon.

Konkret finner vi det viktig å be om vern av de innerste deler innenfor Holmetjern og de høyere deler av Vardefjell og området ved Sauvalltjenn og nordover ned til HV2, ved at hhv HV15 og HV18 opprettholdes som naturområder. Våre innsigelser her er som nevnt i tråd med de innsigelser MD hadde til eksisterende områdereguleringsplan.

## 6 Vei, sti & løype mv.

I dag fremstår området slik at de fleste opplever å ha adgang mer eller mindre direkte ut i terrenget, i tråd med slik det ble presentert for oss fra Høgevarde. Vi ser det hensiktsmessige i å samle aktiviteter i tilknytning til barnebakken. Vi vil påpeke at den belastning som beboerne i Brennåsen får må minimaliseres ved nettopp å legge om veien som foreslått, samt etablere hovedparkering for innfart før de sjenerer for Brennåsen. Ved samtidig å redusere omfanget på HV17 syd noe, kan en skape en akseptabel grøntkorridor sydover for både tilreisende og Brennåsen, samt beboerne i HV 17 og dels HV2 og HV3.

Med de nye planene vil også store deler av eksisterende bebyggelse i Vardefjell få lang vei før de er ute i selve naturen. De blir etter nåværende forslag delvis innebygd. Det er viktig for brukskvaliteten at vi får på plass en "markagrense" for selve områdereguleringsplanes utstrekning så vel som for de enkelte hytteområdene innenfor planområdet. Dette kan ivaretas med grøntkorridorer, men de må da ha betydelig bredde for ikke å oppleves som om man går gjennom hyttelandsbyer, men får opplevelsen av å være ute i naturen. Dette kan etter vårt syn kun oppnås ved en vesentlig mindre utbygging (jf pkt. 5 siste del) i tilknytning til eksisterende bebyggelse enn det som fremgår av foreliggende forslag.

Vi er positive til skånsom tilrettelegging for ferdsel for alle brukergrupper i nærterrenget til bebygde områder og opp til varrestuen sør for HV3. Dette må få en mer dempet karakter enn den etablerte trilleveien fra Gulsviksætran ned mot Fyrisjøen har fått. Tilrettelegging for sykkelsti rundt Fyrisjø og stier i terrenget for øvrig må gis en utforming, slik at hovedkvaliteten til området fortsatt blir uberørt natur.

Det er positivt at det er en god prosess i gang for å få på plass et samarbeid med Voll sameiget omkring stier og løyper mv. Vi vil likevel presisere behovet for en samlet plan for ferdsel i terrenget, med variert grad av tilrettelegging, og som sikrer alle interessenter. Ikke minst planfri krysning for alle skiløyper ved bruk av kulvert etc. er viktig av sikkerhetsmessige årsaker å få innarbeidet i en slik plan. En gjennomarbeidet plan vil også bidra til å dempe behovet for interntrafikk med biler.

Det er ikke redegjort for hvordan en har kommet frem til et dimensjonerende grunnlag for trafikk på 900 enheter i forhold til summen av eksisterende og foreslått nye antall hytter/leiligheter/varme senger. Dette tallmaterialet fremstår ikke konsistent.

Vi kan se verdien i en sykkelvei fra Ganderud til Flå, men ønsker ikke en åpen bilvei. Dette både med tanke på driftskostnader, som vil bli lagt på oss som brukere. Like mye vektlegger vi den sikkerhet som én bomvei representerer ift innbrudd og annen mulig kriminell aktivitet i fjellområdet.

## 7 Oppsummering

Vi som i dag er hytteeiere i Gulsvikfjellet trives gjennomgående godt i dag. Vi kjøpte på grunnlag av prospekt, eksisterende planverk og et område med dagens kvaliteter, og som det refereres til. Vi var ikke forespeilet en slik utvikling vi nå kan se for oss, og er bekymret for at både foreslåtte nye bebyggelsesplaner og aktiviteter får et slikt omfang at de kvaliteter området i dag har blir forringet. Det kan virke som ønskede planer for utviklingen ikke er i tråd med samfunnets og nasjonale myndigheters utvikling og hensyn til miljøsatsing.

Vi har forståelse for og er positive til den verdiskapning Høgevarde som turistområde kan bidra med til Flå. Det er dog viktig at dette skjer på en balansert måte, og ikke foringer de verdier vi som hytteeiere har investert i området, og området i seg selv og slik vi håper at Flå kommune ønsker å fremstille sin kommune. Konsekvensen av det kan fort bli at det blir færre gjestedøgn og derved mindre penger vi legger igjen i kommunen.

Det er viktig å ta inn over seg at kun vel 200 av de ca 500 hyttene innenfor gjeldene områdeplan er bygget. Bare realiseringen av eksisterende plan vil endre opplevelsen av området fra slik det fremstår i dag. Legger vi inntil 800 nye hytter, godkjente og nye leiligheter og evt. varme senger til dette, blir det samlet sett stor belastning på området.

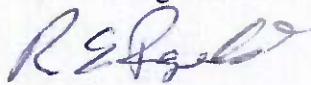
Det opplyses at det planlegges med en høyere arealutnyttelse enn på de områdene som til nå er regulert. Tomtestørrelser helt ned til 0,5 mål er nevnt. Dette vil igjen gjøre at ny bebyggelse vil fremstå mer kompakt i terrenget og vil innebære en "råere" utnyttelse av arealet.

Det nevnes også tilrettelegging for ferdsel med snøscooter for å binde områdene sammen, dette er ikke noe vi ønsker.

Vi er innforstått med at noe utvikling og endring av området vil måtte skje over tid, men det er viktig ikke å ødelegge egenskapene som åpenbart er sentrale i at Høgevardeområdet salgsmessig er blitt et såpass vellykket på kort tid.

I sum vil det planlagte omfanget etter vårt syn også få følger for flora og fauna i området, og således redusere kvaliteten på området både for oss som hytteeiere, og allmennheten generelt.

Med vennlig hilsen



Høgevarde Vel

v/Per E. Fagerlund