

Høgevarde Vel
v/Åge Sjøberg
Nybyggerveien 10
1084 Oslo



Flå kommune

Postmottak@flaakommune.no

Oslo, 2013-08-22

Høgevarde AS

post@hogevarde.no

Vedr. Områderegulering for Gulsvikfjellet

Vi vil innledningsvis vise få takke for deltagelsen og praktisk støtte til gjennomføring av vårt informasjonsmøte for våre medlemmer lørdag 17. august.

Dette er de refleksjoner og tilbakemeldinger vi fikk etter velmøte som fulgte samme dag.

Vi viser til våre tidligere brev i denne saken, de følger som vedlegg i eposten sammen med dette brevet.

Vi ble lørdag informert om at det skal være et møte i styringsgruppen denne uken, og ønsker at den skal være kjent med våre synspunkter, når den behandler saken, som vi oppfatter å være nær ved å bli ferdig til innstilling.

Vi vil påpeke at dette kom brått på oss, og det hadde vært lettere for oss hvis det hadde foreligget realistiske oppdaterte planer å forholde seg til.

Vi har som kjent hatt en dialog med Magnus Aure og Knut Sterud om områdereguleringsplanen med ujevne mellomrom. Vi opplever at dette samarbeidet har foregått i en god atmosfære, og vi har fremmet våre synspunkter.

Vi opplever likevel at planene slik de nå fremstår i liten grad tar hensyn til våre innspill. De reduksjoner i omfang som er foretatt, skyldes konsekvensutredninger for flora, fauna eller kulturminner, og er i stor grad påtvungne justeringer.

Vi gjengir våre hovedmerknader til forslaget slik det ble presentert lørdag, men utdyper om ønskelig gjerne dette for dere.

Visjonen for Gulsvikfjellet

Høgevarde med de verdier det ble fremstilt i begynnelsen og i stor grad fortsatt innehar, vil fullstendig bli endret hvis områdereguleringsplanen blir vedtatt slik den nå fremstår.

Vi vil gå fra et konsept som var basert på begrenset bebyggelse med kort vei for alle til mye uberørt natur og bruken av denne som hovedattraksjon i området, til en tradisjonell fjellandsby med alpinanlegg.

Vi er innforstått med at det over tid vil skje noen endringer i området, men ikke med dette fullstendige bruddet med den opprinnelige visjonen for Høgevardeområdet.

Det er et nytt oppdatert prospekt pr juli 2013 hvor visjonen uttrykkes "Det handler om å finne roen", og resten av prospektet bygger med flotte bilder og tekst opp under det opprinnelige konseptet, og til vår forundring uten å nevne den nye visjon.

Interessentene i Gulsvikfjellet

Kommunen har sin interesse i og skape arbeidsplasser for å understøtte målet om vekst i antall innbyggere nedfelt i samfunnsdelen av planen. Kommuneøkonomien bedres både med arbeidsplasser knyttet til utviklingsaktivitetene som vil pågå i mange år, samt varige arbeidsplasser ifm obligatoriske tjenester som veihold m/brøyting, løypekjøring mv. I tillegg kommer arbeidsplasser ifm med salg av tjenester. Grunneierne har som primærmål å tjene penger både ved salg av tomter og varige inntekter på salg av tjenester.

De som primært skaper disse inntektene er hytteeierne. Andre målgrupper som dagsturister og brukere av varme senger må til for at salg av tjenester, skal kunne bli økonomisk bærekraftig.

Rammeverk, konsekvensutredninger og sammenheng til en samlet plan

Norefjellsområdet inkl. Høgevarde utgjør et av østlandsområdets mest tilgjengelige fjellområder med kort reiseavstand for rundt regnet en fjerdedel av Norges befolkning, og en antatt økende andel sett bare noen titalls år fremover.

Vi har i tidligere merknader påpekt det uheldige ved at ikke det som geografisk utgjør en naturlig helhet bare i Høgevardeområdet favnes av forslaget til områdereguleringsplanen. Dette øker behovet for riktig rekkefølge på planvedtak innen kommunen og ift regionale og fylkets relevante planprosesser, som tidligere påpekt.

Vi er kjent med at et regionalt samarbeid pågår vedr. sti- og løypeplaner. Det er positivt, og bør slutføres før endelig forslag til områdereguleringsplan ferdigstilles.

I konsekvensutredningene er bl.a. kulturminner, flora og fauna dekket, samt en landskapsanalyse foretatt. Dette er bra, men vi synes det er en glideflukt fra observasjoner til endelig utledede konsekvenser som ensidig reduserer konsekvensene av foreslåtte planer.

Vi savner en dimensjon - mennesket, som vel til syvende sist i hovedsak de andre forholdene skal vernes for. Hvilke opplevelser skal Norefjell og i særdeleshet Høgevardeområdet by på både i de nærmeste år og i et langsiktig, ja nesten permanent perspektiv?

Menneskene utgjør etter vårt syn tre brukergrupper. Det er allmenhetens behov for å bevare Norefjellsområdet inkl. Høgevarde som naturbasert rekreasjonsområde. Dette må være det

primære målet til offentlige myndigheter å ivareta, og oppleves langt på vei å være sammenfallende med Velles ambisjoner for området.

Innenfor rammen av dette kan så "produktet" Høgevarde så utvikles for innbyggerne i Flå, tilreisende turister og hyttebeboerne.

Vi savner en samlet vurdering av et forholdstall mellom summen av brukere og tilgjengelig natur som rekreasjonsområdet gjennom hele året og under forskjellige værforhold.

Vi erfarer med ca 300 hytter som nå er ferdigstilt og i bruk i området, at løypenettet har behov for utvidelse. Hvis vi fremskriver dette med det allerede godkjente utbyggingsomfang med ytterligere ca 300 hytter og ca 150 – 200 leiligheter i tillegg til 1 200 varme senger, så er behovet for areal for løyper og stier stort.

Ved de foreslåtte utvidelser, særlig i Vardefjell blir store naturlige turområder nedbygd. Det primært i nåværende ferdselsområder ny bebyggelse er foreslått.

Vi vil også påpeke at dette samtidig favner et av få inon-områder, og grenser opp mot Voll Sameiget, som også arbeider med utbyggingsplaner.

På mange måter utgjør HV19 et nytt område, og i en senere planrullering må vi ta høyde for at grunneier som i liten grad har lagt grunn inn i utbyggingsplanene nå, vil kunne gjøre dette senere. Da vil det sydøstlige del av området mellom barneskitrekke og HV19 også forsvinne som rekreasjonsområde.

En skikkelig konsekvensutredning av den belastning forskjellige grader av utbygging vil medføre med tilhørende gjennomarbeidet sti- og løypeplan må foreligge som en del av beslutningsunderlaget.

Etterlevelse av løfter og vedtatte planer

Vi konstaterer med undring at Høgevarde AS ikke er lojal overfor sine eksisterende kunder, og det "produktet" disse har kjøpt seg inn i. Det er ikke ulovlig, men fortsatt markedsføring av opprinnelige verdier sammenholdt med nye planer og konsekvenser for "produktet" fremstår i beste fall som villende markedsføring.

Viktigere, og noe som må vektlegges ved beslutning av nye planer er Høgevarde AS og kommunens vilje og evne til å etterleve vedtatte planer og lovet tilrettelegging av turveier mv.

Det skal være planfri kryssing mellom ny vei til HV2 og opprinnelig skiløype fra Sauvall og ned til Brennåsen, denne er ikke bygd.

Vi viser til konsekvensutredningen vedr. landskapsanalyse side 44 innlimt nedenfor, som eksempel fra HV3 på bebyggelse både over to tomter og med stor fylling, begge i strid med reguleringsbestemmelsene.



Videre et eksempel fra HV2 hvor vi selv har tatt bilder. I HV2 kan det være inn til 1 meter fylling, og skal være skånsom utbygging mv.!



Det gis dispensasjoner til å lage store fyllinger, heve sålehyder og høyde på bygg, alt dette også samtidig. Dette gjør at omgivelsene fremstår ganske annerledes enn forutsatt. Dette sees godt fra omkringliggende fjell, ikke minst fra Høgevardetoppen, og forringer naturoplevelsen for flere enn bare de som ferdes i nærområdet i Gulsvikfjellet.

Når vi ser på topologien f.eks. i Vardefjell vil vi basert på erfaring (eksemplene over er ikke enestående), forvente at utbyggingen blir helt annerledes enn den som fremstilles i planverket.

Denne erfaringen må legges til grunn og medføre at kun områder hvor erfart påregnelige avvik fra planene får små virkninger i forhold til hvordan landskapet fremstår med både vei og tomtefyllinger. Følgelig må dette område tas ut av forslaget til reguleringsplan.

Oppsummering

Høgevarde Vel mener planprosessen i det minste må avvente regional sti- og løypeplan, samt foreta en konsekvensutredning for tålegrensen for antall brukere av området, inkl. tilstøtende arealer til foreslått område for reguleringsplanen.

Hvis det ikke hensyntas at det vil komme utbygging i Voll Sameieget mv., som vi frykter at kommunen åpner for senere, blir beslutningsunderlaget feil.

Dette må inngå i en samlet vurdering ift omfang av nedbygging av rekreasjonsområder, som jo allerede inngår i den flotte naturen vi gleder oss over å bruke.

I tillegg må erfart liberal reguleringshåndheving innebære at kun områder som tåler dette tillates utbygget.

Foreslått alpinutbygging mot HV16, enn si helt ned mot dalen, kan vi ikke forstå kan bli økonomisk bærekraftig og vil være en riktig regional satsing med eksisterende alpinanlegg både på Norefjell og Nesbyen, i tillegg til på vestsiden med Tempelseter og Haglebu. Uansett savnes her en økonomisk konsekvensanalyse med tilhørende krav til antall brukere. Dette vil igjen gi et bilde av den totale belastning av brukere Gulsvikfjellet er tenkt eksponert for.

Vi ser frem til videre dialog basert på disse innspillene.

Med vennlig hilsen

Åge Sjøberg

Høgevarde Vel
v/ Åge Sjøberg

Kopi:

Fylkesmannen i Buskerud, Miljø og klima v/Øivind Holm

fmbuoho@fylkesmannen.no

Fylkesmannen i Buskerud, Arealforvaltning v/Rune Fredriksen

fmburfr@fylkesmannen.no