

Høgevarde Vel
v/Åge Sjøberg
Nybyggerveien 10
1084 Oslo.



Flå kommune
v/Vidar Seterstøen
3539 Flå.
Postmottak@flaa.kommune.no

Oslo, 2014-04-21

Buskerud fylke
v/Utviklingssjef: Kjersti Bærug Hulbakk
Kjersti.barug-hulbak@bfk.no

Fylkesmannen i Buskerud
v/Anders J. Horgen
fmbuajh@fylkesmannen.no

Deres ref.: 12/00017-47

Vedr. Offentlig ettersyn – Forslag til områdereguleringsplan for Gulsvikfjellet

Vi viser til Flå kommunes kunngjøringsbrev om offentlig ettersyn av "Forslag til områdereguleringsplan for Gulsvikfjellet" av 25.02.2014.

Dette brevet sendes Flå kommune som forslagstiller, men også til både Buskerud fylkeskommune og Fylkesmannen i Buskerud, som overordnede forvaltningsorganer.

Høgevarde Vel har søkt å kommentere et omfattende materiale på en kortfattet måte, men utdyper gjerne grunnlaget for våre kommentarer. Dette kan skje gjennom møter eller skriftlig etter anmodning.

1 Oppsummering

Vi er innforstått med og positive til en begrenset videre utvikling av Høgevardeområdet. Vi har likevel til dels betydelige innvendinger til foreliggende forslag.

- Vi savner et mer helhetlig perspektiv fra regionen/fylket og kommunen, og forventer at det utarbeides en Regional Plan for Norefjellsområdet før endelig områdeplan for Gulsvikfjellet vedtas, og da for et større område enn det som ligger til grunn i foreliggende forslag. Dette for å sikre at nettopp de kvalitetene området besitter, ikke blir ødelagt eller redusert i for stor grad for kommende generasjoner.
- Vi kan ikke se annet enn at de premisser Miljøverndepartementet la til grunn i 2004 som gjeldende for dagens kommunedelplan fortsatt har gyldighet. I Vardefjell ble grunneiernes/kommunens siste forslag den gang betydelig beskåret. Dette er områder de nå igjen vil bebygge med forslaget HV15. Vi velger å prioritere fortsatt vern av Vardefjell, så HV15 bør utgå. Videre bør også HV19 utgå, da den er isolert satellitt, som også ligger i et uberørt område.

- Vi finner også å anmode om begrensninger i utbygging i feltene HV10/11/12/13/17 med tilhørende tilrettelegging av parkering mv primært av hensyn til eksisterende hytteeiere i HV1/2/4/5. Vi peker her spesielt på formålet med planverk er forutsigbarhet for alle parter, og under hvilke forutsetninger disse tomtene ble solgt.
- Vi finner pkt. 15 i selve planforslaget med konsekvensanalyse til dels svært mangelfullt fundert i sin oppsummering. Foreslått utbygging er for omfattende og ikke bærekraftig i forhold til antall brukere og reelt tilgjengelig fjellområde for ferdsel. Ikke minst når det i tillegg påpekes et mulig potensiale i dagsturisme tilført det samme avgrensede "skålformede" området. Vi mener at rammen på ca 800 nye hytte/leilighets-enheter er satt for høyt. Det er rom for max noen få hundre nye enheter i tillegg til reelle ca 1870 enheter i dagens kommunedelfplan med etterfølgende detaljreguleringsplaner.
- Kommunen kan ved satsing i de to andre utpekte satsingsområdene for friluftsliv i Flå kommune; Skarsdalen/Veneli og Flenten understøtte fortsatt positiv utvikling for innbyggerne.
- Vi kan ikke se at området har bæreevne til å tåle så omfattende bruk som foreslåtte planer legger opp til. Dette gjelder hverken av hensyn til flora og fauna, samt friluftsopplevelsen for allmenheten eller hyttebeboere. Vi kan ikke se at forventet og dels allerede erfart klimautvikling med stadig høyere snøgrense er vurdert. Snøsikkerhet under 900 - 1000 moh er forventet gjennomsnittlig dårlig allerede i nær fremtid, og ikke minst i 15 – 20 års perspektiv. Dette underbygger etter vårt syn at det er et begrenset friluftsområde som kan benyttes, og dette må vernes for det formål.
- Vi finner ikke temaet samfunnsmessig utvikling i selve Gulsvikfjellet og for dets brukere behandlet. Vi ser heller ikke at en utvikling/utbygging og planlagt bruk i dette omfang er noe som gavner oss som eksisterende hytteeiere.
- Planen inneholder ingen konsekvensutredning vedrørende samfunnssikkerheten for de som skal bebo hytteområdene i Gulsvikfjellet. Klimaendringene skjer raskt og brann, flom, og andre ekstremsituasjoner må være avklart før en slik omfattende utbygging kan realiseres. Dagens beredskapsplan for Flå kommune sier ingen ting om hendelser i hytteområdene i kommunen.
- Vi kan ikke se at fremtidig organisasjons- og driftsform for Høgevarde AS er drøftet eller presentert med noe konkret forslag, på tross av at dette er et av målene som skal underbygge visjonen.

2 Overordnende kommentarer til foreliggende forslag

Området har i dag gode kvaliteter med i store trekk en vellykket utbygging så langt, og først og fremst gjennom uberørt natur også i nærområdene.

Høgevarde Vel finner omfanget av antall nye enheter og områder som foreslås bebygget til å være for omfattende. Vi er positive til forslagene om omregulering av deler av dagens næringsområder til hyttebebyggelse, med konsentrasjon av næringsområdene til innfartsområdene i Gulsvikfjellet omkring dagens skitrekk.

Vi finner områderegeringsplanen uklar når det gjelder begrepet "enheter" og den totale ramme enheter i form av nye og samlet antall videreført fra eksisterende områderegeringsplan, med underliggende detaljreguleringsplaner fordelt på

- hyttetomter
- leilighetsenheter
- antall varme senger

Det er viktig at dette fremkommer entydig i endelig plan, både for enkel etterlevelse og fordi dette etter vellets syn er noe av det mest sentrale med hele planen.

Vi forstår fritidsbebyggelse til å være frittliggende hytter med entydig ramme på ca 910 – 1148 enheter.

Samlet ramme for eksisterende og foreslått utbygging oppfattes således til å være:

Enheter	Nåværende	Nytt (max)	Sum (max)
Hytter	520	1 148	1 668
Leiligheter (1)	150	80	230
Varme senger	1 200	0	1 200
Totalt enheter	1 870	1 228	3 098

(1) Nytt er blanding av hytter/leiligheter

3 Rammebetingelsene for og om planprosessen

Vi konstaterer at kun ett av vellets brev i denne saken er inntatt i pkt. 2.3 "Innkommne merknader til planprogram".

Vi opplever å ha ført en dialog med utbygger, med lite til intet reelt gjennomslag for våre synspunkter. Vi opplever dette til å være en prosess drevet av de lokale grunneierne, og ikke i et en gang forsøkt helhetlig perspektiv fra kommunen.

Vi viser bl.a. til vedlagt brev av 2011-09-15 vedr. oppstart av planprogrammet.

Vi finner det fortsatt riktig å påpeke at det etter vårt syn er uheldig at dette kjøres som en isolert områdeplan for et tilfeldig område tilhørende noen samarbeidende grunneiere, og som lokalt ikke favner et naturlig geografisk område bl.a. med det tilstøtende Volls Sameiget nord/nordvest for Vardefjell. Vi er kjent med foreløpige planer om ca 300 hyttetomter der.

Vi kan bare konstatere at på tross av at kommunens eget planverk tilsier at det skulle være utarbeidet en samlet sti- og løypeplan foreligger dette ikke.

Et eksempel på utslag av dette er at dagens rundløype rundt Fyrisjøen krysser bilvei tre forskjellige steder i løpet av noen få kilometer. Vellet har ikke den erfaring at grunneierne bygger ut turveier og tilrettelegger for ferdsel som tidligere forespeilet og avtalt med vellet.

Vi kjenner oss heller ikke igjen i at det over alt er godt hensyntatt og tilrettelagt for skiløyper med nødvendig kvisting for dårlig sikt, merking av turstier mv. Det har dog vært noe samarbeid med dugnad fra vellet og tilrettelegging med praktisk støtte fra grunneierne. Dette er et viktig også samfunnsbyggende tiltak vi håper kan finne en fast form fremover.

Det bør likevel ikke planlegges sykkelstier/gruete turstier overalt innenfor hele områdeplanen.

Sykling som foreslått i sårbar fjellmark i 1000 moh er ikke en naturlig aktivitet, det kan vi gjøre på veinettet og alle andre steder som i Osloomarka. Dette vil ellers bidra til å forringe naturopplevelsen.

Nye HV3 B fremstår også med dårlig gjennomarbeidet løsning for tilgang vestover for store deler av HV3.

Vi savner også et regionalt perspektiv f.eks. både vedr. natur- og friluftsliv så vel som næringsperspektivet. Norefjell og Nesbyen er vel etablert som alpinesentra, og vi kan ikke forstå at regionen har grunnlag for nok et alpinanlegg som skissert i dette forslaget.

Det er ikke fremlagt noen markedsanalyse som tilsier at det skal være næringsgrunnlag for å etablere et alpinanlegg i den størrelsesorden som planen inneholder. Med de klimatiske endringer vi står overfor er faren for at et slikt anlegg vil få en kort levetid. Eventuelle varme senger knyttet til et alpinanlegg uten snø vil i sin ytterste konsekvens kunne fremstå som en "spøkelsesby" i vårt nærrområde.

Sammen med nabokommunene Sigdal og Krødsherad, utarbeidet Flå kommune i 2003 en rammeplan for Norefjell for å få en samlet vurdering av områdets potensiale for videreutbygging og tåleevne. I høringen til rammeplanen vurderte fylkesmannen situasjonen for Norefjell slik at det ligger til rette for videre tyngre reiselivsutvikling i Krødsherad ved Norefjell sør, bl.a. med utgangspunkt i eksisterende infrastruktur i området. Vestre del av Norefjell, Sigdal, er allerede svært preget av hyttebebyggelse. Østlige og nordøstlige deler av Norefjell er i dag områder som etter fylkesmannens oppfatning er langt mindre preget av hyttebebyggelse og andre inngrep, og derfor bør bevares uten ytterligere utbygging og økt tilrettelegging. Stadige omkamper, som forslag til ny områderegulering av Gulsvikfjellet, bryter med dette og synliggjør behovet for en Regional plan for hele Norefjell fra Noresund til Haglebu.

I bakgrunnen i innledningen refereres det til planprogrammet for samfunnsdelen med inntil 800 nye enheter i Gulsvikfjellet. Forslaget til områdereguleringsplan innebærer en økning på inntil 50 % utover dette med ca vel 1 200 nye enheter jf vår forståelse gjengitt foran i pkt. 2. Kommunens planverk for dette forslaget fremstår således mangelfullt og inkonsistent.

Vi mener således at det er grunnleggende mangler i rammeverket for arbeidet med denne planen, som bør på plass før endelig planforslag vedtas.

4 Visjon og mål

Visjoner er langsiktige og skal gi forutsigbarhet. Visjonen i seg selv er slik den er formulert, nesten intetsigende uten konkretisering med mål.

Vellet representerer en gruppe brukere, som i likhet med allmenhetens nytte, baserte seg på gjeldende planverk og mål for begrenset utvikling i Gulsvikfjellet, med naturen i seg selv som primæroplevelsen. "Produktet" fremholdes stadig primært å være en utvikling med sikte på naturopplevelse, friluftsliv og turgåing. Dette kan vi ikke se kan kombineres med den til dels foreslåtte omfattende nedbygging av turområdene med innbygging av deler av eksisterende hyttefelt.

Vi oppfatter at de nye målene dels er i motstrid med hverandre. Det er et faktisk skifte hvor primærfokus fremstår ensidig økonomisk med vekt på arbeidsplasser i kommunen og verdiskapning for grunneierne og deres avledede servicevirksomhet. Realisering av de godkjente byggeområdene på Gulsvikfjellet, Skarsdalen/Veneli og Flenten i Øvre og Nedre Reinsjøfjell og virksomheten i tilknytning til Bjørneparken og Flå sentrum, bør gi tilstrekkelig grunnlag for næringsutvikling og flere aktuelle aktører som bør få sin del av rammen på 1 500 nye hytter som samfunnsdelen til Flå kommuneplan legger opp til.

Vi kan ikke se at fremtidig organisasjons- og driftsform for Høgevarde AS er drøftet eller presentert med noe konkret forslag. Det er ikke heldig at kommunen tillater en slik omfattende utbygging av infrastruktur for vei, vann og avløp mv for et område med så mange "boenheter" uten å ha kontroll på kvaliteten i den fremtidige driftsfasen. Dagens løsning er rent privatrettslig regulert mellom Høgevarde AS og den enkelte tomte/hytteier. Det er noe forskjellige avtaler og etter vellets syn mangelfullt regulert. Dette har i praksis fungert noenlunde brukbart, men vellet har ikke lykkes med en dialog om mer ordnede former. Dette er et potensielt problemområde kommunen bør ta ansvar for å rydde opp i gjennom dette planforslaget.

5 Gjeldende planverk og reguleringsbestemmelser

Dagens kommunedelplan for Gulsvikfjellet var til sluttbehandling i Miljøverndepartementet (MD) i mai 2004. Vi kan ikke se annet enn at de premisser departementet den gang la til grunn fortsatt har gyldighet; «Nye hytteområder må tilpasses terreng og landskap på en best mulig måte. Departementet legger i denne saken særlig vekt på hensynet til inngrepsfrie områder og urørt natur, noe som tilsier at de nordligste og høyest beliggende hytteområdene må tas ut av planen». I Vardefjell ble grunneiernes/kommunens siste forslag betydelig beskåret. Dette er områder de nå igjen vil bebygge, bla med forslaget HV15.

Høgevarde AS sa til MD den gang at kritisk masse for kommunedelplanen for Gulsvikfjellet lå på ca 300 hytter, og fikk godkjent 420 og inntil 1 200 varme senger. I dag er kritisk masse passert og vi kan derfor kun se generelt økonomiske motiver for videre utbygging. Det bør etter vårt syn medføre at hensynet til kultur og landskapsvern med flora, fauna og uberørt natur, også som grunnlag for friluftsliv, må veie tyngst ved en samlet vurdering.

Vi må dessverre konstatere at hverken grunneierne eller Flå kommune etterlever vedtatte planer og reguleringsbestemmelser på en tilfredsstillende måte. Vi må påpeke at det er påregnelig med over 300 ferdigstilte hytter i løpet av 2014, og at dette er en grense ifm krav til utbedring av fylkesveien. Vi er ikke kjente med vedtatte planer for utbedring eller kanalisering av avkjøringen fra RV7 i tråd med rekkefølgebestemmelser.

Vi viser til vedlagt brev av 2013-08-20 med bl.a. påpeking manglende etablering av planfri kryssing mellom skiløype og vei. Dette utgjør et trafikkikkerhetsproblem og vil forsterkes med ytterligere utbygging. Likeledes at faktisk utbygging tillates gjennomført i strid med vedtatte reguleringsbestemmelser. I HV2 kan vi konstatere fyllinger på ca 8 meter, når bestemmelsene sier 1 meter. Faktisk utbygging fremstår visuelt således helt annerledes enn man på forhånd forespeiles. Dette medfører at det visuelle uttrykket ikke bare for oss hyttebeboere innbyrdes i Gulsvikfjellet forringes. Allmenhetens opplevelse, enten de som turist er på gjennomfart i området eller er på Høgevarderyggen og ser ned på vårt område, opplever alt annet en skånsom tilrettelagt utbygging. Vi mener denne faktiske erfaring av manglende vilje til etterlevelse av gjeldende reguleringsbestemmelser må vektlegges ift hva som påstås regulert gjennom skånsom utforming av inngrep.

6 Konsekvensutredninger

Gjennom prosessen har vellet fått den opplevelse at vurderinger av uberørt natur som et gode og egenskap å ivareta, ikke har vært viktig for utbyggerne som har drevet planprosessen.

Det er næringsformål og økonomi som er hovedføringer, og det er kun hensyn til absolutt verning av kulturminner, flora og fauna som har medført begrensninger på fremlagte forslag.

Vi opplever også en konsekvent nedtoning av observerte fakta frem mot endelige konklusjoner, som åpner for utbygging. F.eks. INON området i Vardefjell som nesten helt mister sin verdi pga en traktorvei, og derved åpner for utbygging av HV15. Denne traktorveien representerer et marginalt inngrep, og kan besluttes å la gro igjen.

Tilsvarende påstås Delområde 2 – Vardefjell og Holmetjern kun til en viss grad brukt som turområde. Dette står i sterk kontrast til vellets erfaring, og er nettopp et sentralt tur- og rekreasjonsområde som ønskes bevart som det. Området er spesielt viktig for barnefamiliers friluftsliv.

De fleste fakta i underlagsmaterialet tilsier etter vellets vurdering at HV15 ikke bør utbygges, likevel evner kommunen å foreslå HV15 som del av den nye planen.



«Planforslaget medfører brudd i det helhetlige, sammenhengende naturområdet fra Holmetjern til Vardefjell». Asplan Viak.

Vi konstaterer allerede med dagens snaut 300 ferdigstilte hytter, at det er et begrenset naturområde vi råder over. Vi er avhengig av godvær for å trekke opp på plataet Grindefjell – Høgevarde – Gråfjell. Dette gjelder særlig i vinterhalvåret.

Vi kan ikke se at området har bæreevne til å tåle så omfattende friluftsliv som foreslåtte planer legger opp til. Dette gjelder hverken av hensyn til flora og fauna, samt friluftsopplevelsen for hyttebeboere eller allmenheten. Vi kan ikke se at forventet og dels allerede erfart klimautvikling med stadig høyere snøgrense er vurdert. Snøsikkerhet under 900 - 1000 moh er forventet gjennomsnittlig dårlig allerede i nær fremtid, og ikke minst i 15 – 20 års perspektiv. Dette underbygger etter vårt syn at det er et begrenset friluftsområde som kan benyttes, og dette må vernes for formålet friluftsliv.

Vi savner oppdatert analyse av området som rekreasjonsområde i perspektiv av foreslåtte betydelig utbygging, med konsekvens nedbygging av rekreasjonsområder kombinert med flere brukere. Nedbyggingen er foreslått både i nærmiljøet omkring Fisketjernene med HV 10, 11 og 17, men i særdeleshet Vardefjell med HV15.

Det er jo selve "produktet" Gulsvikfjellet som skal gi grunnlag for ikke bare tomtsalg og utbygging i første runde, men også løpende avkastning i form av kjøp av varer og tjenester i kommunen. Begge deler, men ikke minst det siste fordrer et godt "produkt". Etter vårt syn er og blir naturopplevelse bærebjelken. Hvis naturopplevelsen forringes og oppleves begrenset, vil nok også potensialet i antall døgn på hyttene reduseres med tilsvarende konsekvens for omfang av penger som blir lagt igjen.

ROS-analysen peker kort på en rekke forhold. Vellet vil spesielt trekke frem beredskap og sikkerhet. Vi er generelt opptatt av tilgjengeligheten til og fra området både for utrykning fra eventuelle nødetater, og vår egen mulighet for ferdsel døgnet rundt. Dette må sikres gjennom ferdigstilling av og godt vedlikeholdt vei, også forberedt for mer ekstreme nedbørsmengder eventuelt kombinert med snøsmelting.

Vi mener også kommunens kapasiteter både personell og utstyrsmessig på dette området bør utredes nærmere, enn bare å henvise til Ringerike sykehus og ambulanshelikopter på Ål, samt bedret nødnett. Forhåndsgragning av utstyr oppe i området bør også vurderes.

Vi har alle friskt i minne de katastrofale brannene i vinter som tydelig viste manglende beredskap og evne til å takle slike ekstreme forhold. Klimaendringene skjer raskt med mer ekstremvær. Dette må tas på alvor. Ved en slik omfattende utbygging med relativt tett hyttebebyggelse er det viktig at det redegjøres for hvordan beredskapen må være i forbindelse ekstreme hendelser som brann og kraftig vind. Ekstremnedbør forekommer også oftere med større flomfare med lokal overvannsproblematikk. Planen inneholder ingen vurdering av konsekvensen av at store myr- og lyngområder nå omdannes til tette flater med hurtig avrenning. Dette vil føre til store endringer for avrenningen i og fra byggeområdene og ut i bekker og elever. Eventuell behov for rensing av dette overflatevannet er heller ikke redegjort for i planen. Ved ekstrem flom er det også fare for skred, utvasking av veigrunn m.m. Dette kan føre til at infrastruktur for vei, vann og avløp blir utsatt for skader, brudd med etterfølgende kritiske konsekvenser. Veiforbindelsen ut av område sperres, brann-/drikkevann blir borte, drikkevannet blir forurenset, store mengder avløpsvann går urensset til vassdrag m.m. Dagens beredskapsplan ved kritiske hendelser har forøvrig kun sentrum i Flå kommune som fokus. Kommunen har tydeligvis ikke tatt innover seg at det i ferier og spesielt påsken er det allerede nå flere beboere i hyttene i Gulsvikfjellet enn det er innbyggere i hele Flå kommune.

7 Konklusjon

Vi mener at

- både planrammeverket og regionalperspektivet er mangelfullt og det geografiske nedslagsområdet til områdereguleringsplanen er unaturlig avgrenset
- konsekvensanalysene er mangelfulle både når det gjelder oppdatert regional vurdering av natur- og friluftsliv og ikke minst sikkerhet og beredskap i vid forstand
- området ikke har bæreevne til på langt nær så omfattende utbygging og bruk som foreslått, som ikke ivaretar naturen som basis for friluftslivet som påstått
- både HV15 og HV19 må utgå fra planen i sin helhet, og at øvrige områder får en mer begrenset utbygging, med et samlet tak på noen få hundrede enheter utover hva dagens samlede planverk tillater

Med vennlig hilsen

Åge Sjøberg

(sign)

Høgevarde Vel

v/ Åge Sjøberg

Vedlegg - tidligere brev fra Høgevarde Vel:

- 2011-09-15
- 2012-01-18
- 2012-03-19
- 2012-06-20
- 2013-08-20