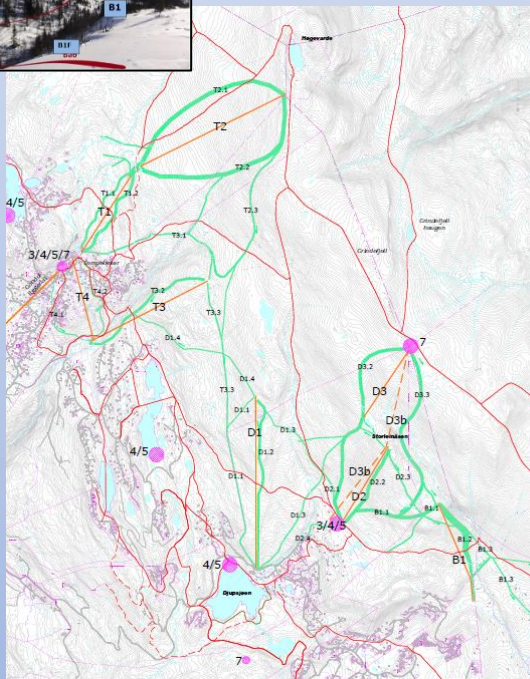
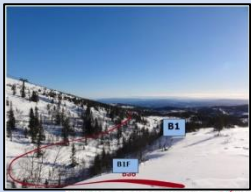


Norefjell, en av Nord Europas ledende helårs fjelldestinasjoner



INNSPILL TIL KOMMUNEDELPLAN – SIGDAL KOMMUNE 2018

143/12 – 141/1 – 142/1

Norefjell Utvikling AS

Structor

Norwegian Snow Consulting

INNHALDSFORTEGNELSE

KORT OPPSUMMERING.....	2
1. NOREFJELL, EN AV NORD EUROPAS LEDENDE HELÅRS FJELDESTINASJONER	3
2. HVORDAN KOMMER VI DIT?	4
3. HVILKE TILTAK FORESLÅES?	7
3.1 Aktivitetsinfrastrukturen, helhetlig og helårs baserte	10
3.1.1 Heis-systemet	11
3.1.2 Universell utforming	11
3.1.3 Det beste for Sigdal	11
3.2 Utbyggingsområder	12
3.2.1 Tempelseter-området – 790 daa. / 950 enheter	13
3.2.2 Djupsjøen/Djupsjølia området – 1100 daa. / 750 enheter	15
3.2.3 Raketjenn/Kjølahovet området – 860 daa. / 400 enheter	16
3.3 Salg og marked	17
3.4 Eggedal sentrum.....	17
3.5 Midtuke gjester er nøkkelen	17
4. BÆREKRAFTIG PLAN FOR FINANSIERING	18
5. SAMFUNNSEFFEKTER.....	20
5.1 320 nye arbeidsplasser/725 nye innbyggere	22
5.2 Utvikle sammen – minimum 50% lokal arbeidskraft/firmaer.....	22
REFERANSER	24
VEDLEGG	24

KORT OPPSUMMERING

1. OVERORDNET MÅL FOR INNSPILLET

Norefjell, en av Nord Europas ledende helårs fjelldestinasjoner

2. HVORDAN KOMMER VI DIT?

Legge til rette for en helhetlig og helårlig reiselivsinfrastruktur som vil tiltrekke nasjonale og internasjonale gjester, dagsturister og hyttekunder. Fokus på økt attraksjonskraft som er utarbeidet av noen av Norges ledende fagmiljøer

3. HVILKE TILTAK FORESLÅES?

- Videreutvikle dagens eksisterende tur- og langrennsløypenett til å bli blant Norges beste
- Etablere et skianlegg med link til anlegget i Krødsherad som har følgende innhold
 - o Forsterke attraksjonskraften til Norefjell Skisenter med komplimenterende aktiviteter/innhold
 - o Fremtidsrettet og familievennlige fasiliteter
 - o Tilpasset de naturgitte forhold i planområdet
 - o Forsterker aksene Eggedal sentrum – Tempelseter – Høgevarde
 - o Sammenbinding av aktivitetene mellom Tempelseter, Djupsjøen og Norefjell Skisenter
 - o Bygge opp Djupsjøen og Narumsetra som helårs sentrumpunkter på fjellet
- Etablere og utvikle sommerproduktene til å bli like attraktive som vinterproduktene med tanke på økt bruk av hyttene samt øvrige gjester/turister
- Utvikle byggeområder i henhold til veilederen med byggegrense foreslått på dagens tregrense (+/- 1000 moh) etter egnethetsprinsipp/topografi
 - o Byggeområdene utvikles etter prinsippet «Rett virksomhet på rett plass» (A-B-C prinsipp) der utleieenheter er plassert der de har kortest avstand til aktivitetspunkter og øvrige servicepunkter
- En slik plan vil tilrettelegge for 2100 enheter (leiligheter/hytter), som tilsvarer 3000 varmesenger, og vil gi et potensial på over 300 000 gjestedøgn pr år når destinasjonen er etablert.

4. BÆREKRAFTIG PLAN FOR FINANSIERING GJENNOM BIDRAGSMODELLEN

- På tilsvarende måte som oppbygging av Hafjell og andre vellykte destinasjoner, anbefaler vi bruk av bidragsmodellen der det gis et bidrag av NOK 50 000 pr leilighet, og 100 000-200 000,- pr. hytte for finansiering av pkt. 3. Dette vil gi inntil 300 MNOK til de mange tiltak som skal gjennomføres
- Meget solide eiere som står bak Norefjell Utvikling AS

5. SAMFUNNSEFFEKTER

- o Benytter lokale firmaer og arbeidskraft til utvikling - minimum 50%
- o Skaper nye næringer som er spennende for de yngre innbyggere
- o 320 nye arbeidsplasser – tiltakene vil danne grunnlag for over 320 nye arbeidsplasser over tid
- o 725 nye innbyggere – tiltakene vil danne grunnlag for over 725 nye innbyggere over tid
- o Tallene er i tråd med det Samfunnsøkonomisk Analyse har levert for scenario A4/A5

1. NOREFJELL, EN AV NORD EUROPAS LEDENDE HELÅRS FJELLDESTINASJONER

Hvorfor skal Sigdal lykkes med denne målsetningen?

Sigdal er i en unik posisjon i regionen fordi kommunen har den del av Norefjell som har de beste lys og utsiktsforholdene. Med kort avstand til Oslo og Drammen er det ingen destinasjon som er nærmere «hjemme» for hytteeiere.

For turistene er den korte veien til Norefjell fra flyplasser og havner viktig. I tillegg er det allerede opprettet en sterkt reiselivsprofil gjennom det arbeidet Krødsherad kommune har gjort med Norefjell som ski- og vinterdestinasjon. Denne profilen skal nå løftes enda høyere med de foreslåtte utviklingsplanene offentliggjort i 2018

Vi mener, i samråd med diverse fagmiljøer, at det er en enkel oppgave for Sigdal å koble seg til dette eksisterende produktet, og at kommunen kan bidra med forsterkning av det eksisterende alpinproduktet - samtidig som Sigdal kan videre utvikle sitt langrenns-, tur- og sykkelnettverket. Det vil medføre at Sigdal står sterkest når valg av reisemål eller hyttestedestinasjon skal avgjøres.



Reisemålanalysen utarbeidet av Mimir fra 2017 konkluderte med følgende:

«Oppsummering anbefalt konsept for Norefjell:

Det grunnleggende strategiske valget for Norefjell er om en skal videreføre og forsterke dagens rolledeling med alpint rundt Skistua/Bøseter og langrenn/ vandring i resten av området – eller om en skal foreta en alpinutbygging over hele eller deler av fjellet.»

Samfunnsøkonomisk Analyse (SØA) har deretter analysert disse mulighetene. Den ene mulighet som Mimir foreslår, handler om å forsterke dagens rolledeling med langrenn/vandring som produkt for Sigdal (kalt Basisscenario av SØA) og den andre med en større utvikling (kalt Utviklingsscenario).

Rapporten konkluderte med at det er kun Utviklingsscenario som vil gi Sigdal vekst.

Rapporten konkluderte med at:

«Basisscenarioet tilsier en nedgang i befolkning og sysselsetting»

«Utviklingsscenarioet gir betydelig mer sysselsetting»

«En forsterket utvikling i reiseliv gir muligheter for vekst»



2. HVORDAN KOMMER VI DIT?

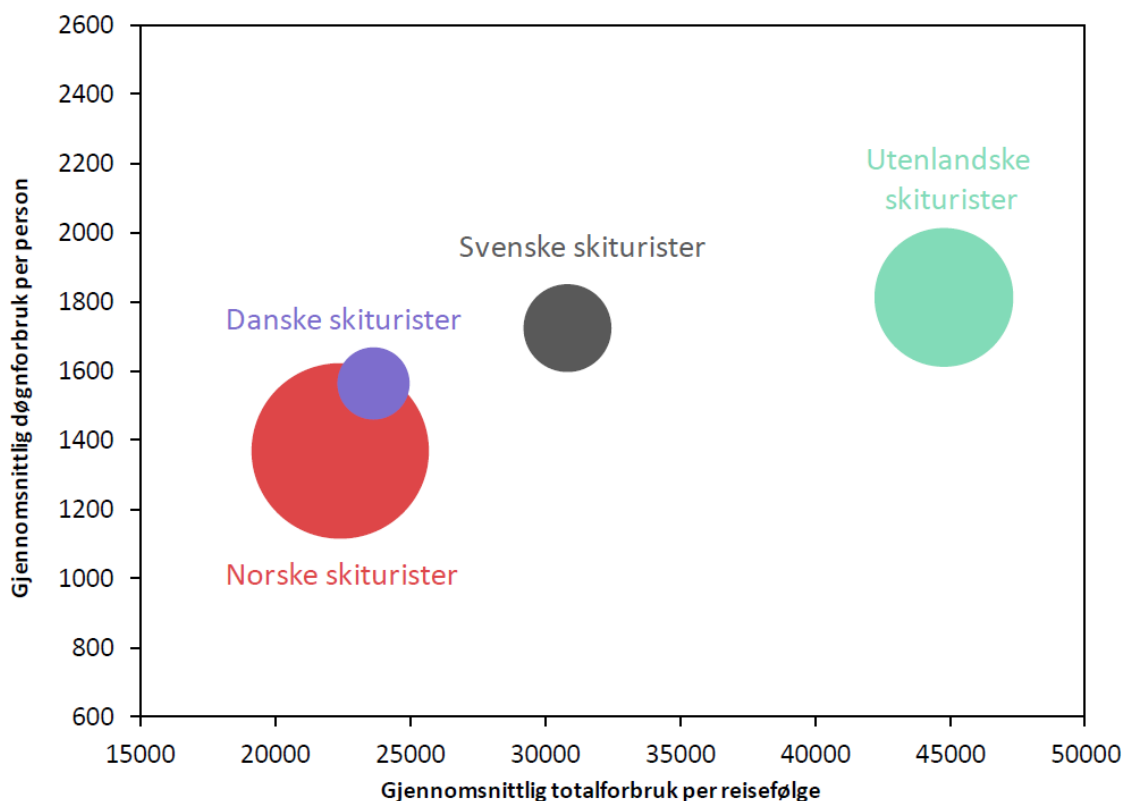
Sigdalspolitikere har bestemt at kommunen skal endres fra hytte- til reislivskommune. Begrep som helårs fjelldestinasjon er brukt.

Hytte- og reiselivskunder har mange likheter, men de har likevel forskjellige krav til innhold når det gjelder tilgjengelig produkter på en destinasjon. Alle er enig om at Sigdal skal bli en helhetlig helårs fjelldestinasjon, og når vi skal foreslå hvilken retning Sigdal skal ta videre har vi lagt til grunn innspill fra flere av Norges viktigste fagmiljøer gjennom forskjellige rapporter og undersøkelser.

For at Sigdal skal kunne generere nye næringer med stabile arbeidsplasser må destinasjonen tiltrekke gjester også i midtuke dagene og ikke bare helg og høytider. Utover dette må Sigdal være en helårsdestinasjon på sikt.

Innovasjon Norge, i samarbeid med Epinion, har samlet innspill fra turister i rapporten med navn **Turistundersøkelsen - oppsummering av vintersesongen 2016**. Rapporten inneholder mange interessante innspill fra de turistene som besøkte Norge, men den viktigste informasjonen for oss har vært hvilke produkter disse turistene krever når valg av ferie skal avgjøres, samt hvor stort forbruk disse forskjellige kundegrupper har.

Spørsmålet er hvilke gjester som er de beste for Sigdal fremover. Undersøkelsen Innovasjon Norge/Epinion har gjennomført gir klare indikasjoner hvilke preferanser de forskjellige kundegruppene har, samt hvor lenge de er på hver destinasjon og hvor mye penger de bruker mens de er der. Se g



Figur 1: Innovasjon Norge/EPINION

Figuren viser at de klart mest verdifulle gjestene på en destinasjon er fra utlandet. Disse gjestene bruker mer penger pr. døgn samtidig som de bor på destinasjonen lengre enn de nordiske.

INTERNASJONALE GJESTER



Figur 2: Innovasjon Norge/EPINION

INTERNASJONALE/UTENLANDSKE GJESTER

Figuren viser betydningen av de forskjellige aktiviteter/tilbud når valg av feriested skal avgjøres (x-aksen), samt andelen som planlegger å benytte seg av tilbudet under ferieoppholdet.

Hvis en fjelldestinasjon skal være attraktiv for disse utenlandske gjestene må følgende være tilgjengelig

- Steder de kan samles for å ha det gøy med andre
- Muligheter for å oppleve fjellet
- Muligheter for å kjøre alpint/snowboard

NASJONALE/NORSKE GJESTER



Figur 3: Innovasjon Norge/EPINION

NORSKE/NORDISKE GJESTER

Figuren viser betydningen av de forskjellige aktiviteter/tilbud når valg av feriested skal avgjøres (x-aksen), samt andelen som planlegger å benytte seg av tilbudet under ferieoppholdet.

Hvis en fjelldestinasjon skal være attraktiv for disse nasjonale/norske gjester må følgende være tilgjengelig

- Steder de kan samles for å ha det gøy med andre
- Muligheter for å oppleve fjellet
- Muligheter for å kjøre alpint/snowboard
- Mulighet for å gå langrenn

OPPSUMMERT

Skal en destinasjon lykkes med et attraktivt fjellbasert reiseliv i markedet for fjelldestinasjoner må den inneholde følgende:

- Alpin-/snowboard-/langrennstilbud – helhetlig skiopplevelser!
- Aktiviteter som betyr at gjestene kan oppleve fjellene – folk vil høyt opp!
- Muligheter for å være sosiale og ha det gøy samt være sammen med andre – sosialisering er viktig!

3. HVILKE TILTAK FORESLÅES?

Mange hensyn må tas for at reiseliv skal lykkes. Fremtidens kunder er mer kresne enn tidligere. Krav til opplevelser og tilgjengelige servicefunksjoner har aldri vært større. En vellykket destinasjon krever kritisk masse av besøkende i sentrumsområdene. Dette oppnås gjennom overnattingsmuligheter med riktig beliggenhet og pris, publikumstilpassede serveringssteder, gode sentrumpunkter for hygge og handel, samt opplevelser nok for hele familien innen kort avstand.

Turistenes preferanser endres fortløpende og det er derfor viktig at området kan tilpasses fremtidens reiselivstrender.

Det må bygges videre på arbeidet som er gjort. Hytteutvikling har skapt store verdier i fjellområdet, og hytteeierne ønsker en utvikling for å opprettholde eller øke verdien av eiendommene sine, samt ha høy kvalitet på egen fritid. Turistnæringen endres stadig, og aktørene må fortløpende tilpasse seg markedets krav til fritidsopplevelser. Attraksjonskraft er derfor sentral i all utvikling. Hva skal være hovedgrunnen for å besøke Sigdal/Norefjell?

Vårt innspill er derfor baserte på to hovedprinsipper:

1. Forsterke det eksisterende
2. Tilføre nye tilbud og opplevelser som vil tiltrekke reiselivskunder

For at Sigdal skal kunne lykkes som reiselivskommune må aktivitetsinfrastruktur være prioritert. Her må destinasjonen ha gjennomtenkte løsninger tilgjengelig som kan levere de produktene markedet vil ha. Vi mener at en forsterkning av de eksisterende produktene er den rette veien å gå, og vi har valgt å legge til grunn de anbefalingene Samfunnsøkonomisk Analyse (SØA) gjorde for Sigdal i august 2018.

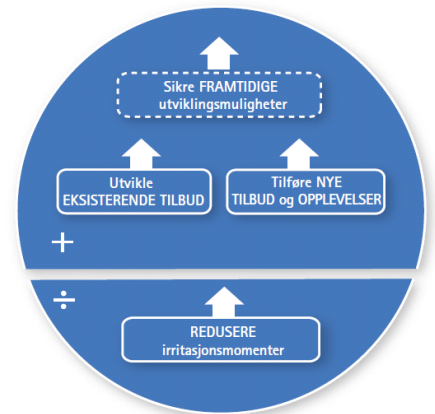
Analysen tar utgangspunkt i to utviklingsbaner for sysselsetting og bosetting fram mot 2040; **basisscenarioet**, som følger kjente nasjonale og internasjonale utviklingstrekk og allerede planlagte prosjekter for lokal reiselivsinfrastruktur, og **utviklingsscenarioet**, som representerer samme videreføring, men med en forsterket satsing på reiseliv.

*«Realisering av **utviklingsscenarioet** betinger økte investeringer i så vel overnattingskapasitet, som tilbud av varer, tjenester og aktiviteter lokalt i Sigdal. Vi har ikke spesifisert hvilke konkrete tiltak som inngår i utviklingsscenarioet, men realisering betinger at det kommersielle tilbudet er på linje med det som tilbyes i andre reiselivskommuner, noe som innebærer **flere spisesteder og flere kommersielle aktiviteter, som alpinanlegg, gondolbane, museer, klatreparker, o.a. organiserte aktivitetsmuligheter**»*

Hvis samfunnseffekt skal være førende så må innspillet være i henhold til «Utviklingsscenarioet» for at det skal bidra til vekst

Analysen har vurdert flere muligheter, og SØA-rapporten viser at hvis samfunnseffekt skal legges til grunn når valg av konsept skal gjøres så er det kun utviklingsscenarioet som kan levere positiv virkning over tid. Skal Sigdal kommune oppnå målet om 1,5% årlig befolkningsvekst, er kun en større satsning som utviklingsscenarioet Aktuelt.

FOKUSOMRÅDER for utvikling av attraksjonskraft



Reisemålsanalysen utviklet av Mimir for Norefjell fokuserte på å binde sammen Sigdal og Krødsherad under begrepet «ett fjell», og det arbeidet som ble gjennomført ga mange svar, men inneholdt ingen analyse av faktiske ringvirkninger for Sigdal. Mimir, i samråd med styringsgruppen konkluderte med følgende:

Oppsummering anbefalt konsept for Norefjell:

Det grunnleggende strategiske valget for Norefjell er om en skal videreføre og forsterke dagens rolledeling med alpint rundt Skistua/Bøseter og langrenn/vandring i resten av området – eller om en skal foreta en alpinutbygging over hele eller deler av fjellet.

Anbefalingen er at man bygger på og forsterker dagens roller og infrastruktur, men at man også åpner for nye aktiviteter/investeringer spesielt innen langrenn og barmarksaktiviteter, samt at området Eggedal – Tempelseter vies spesiell oppmerksomhet. Dette kan gjøre Norefjell i stand til å konkurrere i Norgestoppen både når det gjelder alpint, langrenn og barmarksaktiviteter. For å øke verdiskapingen er det nødvendig å gå fra å tenke hytteutvikling til reiselivsutvikling, dvs. å ha fokus på lokal verdiskaping og dermed også evnen til å skape attraktive og bærekraftige opplevelser for gjestene. Vi anbefaler derfor følgende strategi:

- Endre oppmerksomhet fra hyttebygging til reiselivsutvikling
- Utvikle tilbud og løsninger som gir WOW-effekt i markedet
- Sikre fremtidig utvikling og bærekraft

Gjennomføring av strategien er i stor grad et spørsmål om en bedre organisering og helhetlig arealbruk som også tar vare på naturkvaliteter.

Forslaget i strategien omfatter bedre vei og ev ny vei mellom Djupsjølia og Tempelseter, ytterligere fortetting og alpinutvikling fra Skistua og over til Bøseter, ski-/rulleskiarena på kommunegrensen ev også hytter/leiligheter/storhytter for utleie på Sigdalssiden samt utvikling av ev landsbyfunksjoner rundt kafeen/skianlegget på Tempelseter. De tre Djupsjøløypene grunnprepareres for å bidra til tidligere skisesong og mer helårig bruk. Noresund og Eggedal utvikles som innfallsporter, og at Eggedal utvikles som fjellandsby og kobles mot fjellet.

Organiseringen styrkes i alle ledd, slik at området utvikles og driftes som "ett fjell". Kommunene koordinerer seg gjennom infrastrukturfond, løypeplaner og felles kommunedelplan samt personellmessige ressurser til å felles forvaltning. Det utvikles en fellesgodemodell og et partnerskap mellom kommune, grunneiere, næringsaktører og hytteiere.

Figur 4: MIMIR

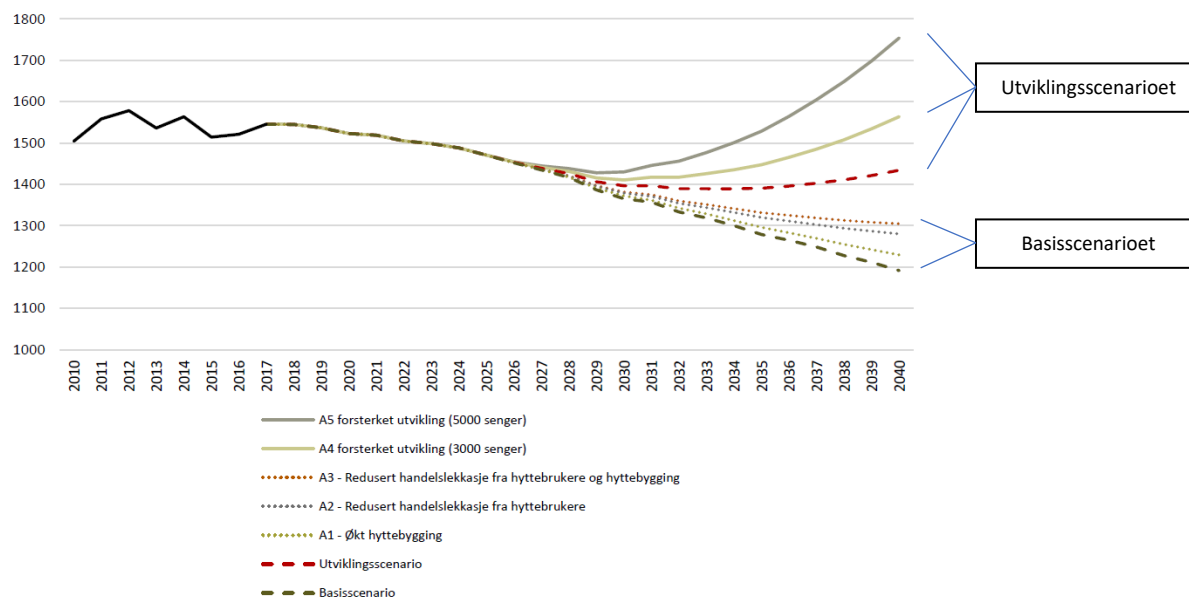
Som det står i første setning har Sigdal et strategisk valg.

«videreføre og forsterke dagens rolledeling med alpint rundt Skistua/Bøseter og langrenn/vandring i resten av området –

eller om en skal foreta en alpinutbygging over hele eller deler av fjellet».

Når SØA analyserte dette valget kom de frem til følgende resultat når det gjelder sysselsettingseffekter:

Figur 1.3 Sysselsettingsutvikling i A1, A2 og A3. 2010 til 2040



Utviklingen mellom 2025 og 2040 er kun teknisk framskrevet og representerer ikke nødvendigvis den reelle utviklingsbanen i perioden. Effektene kommer tidligere om tiltakene realiseres tidligere. Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse.

Figur 5: SØA

I veilederen for arealinnspill står det følgende:

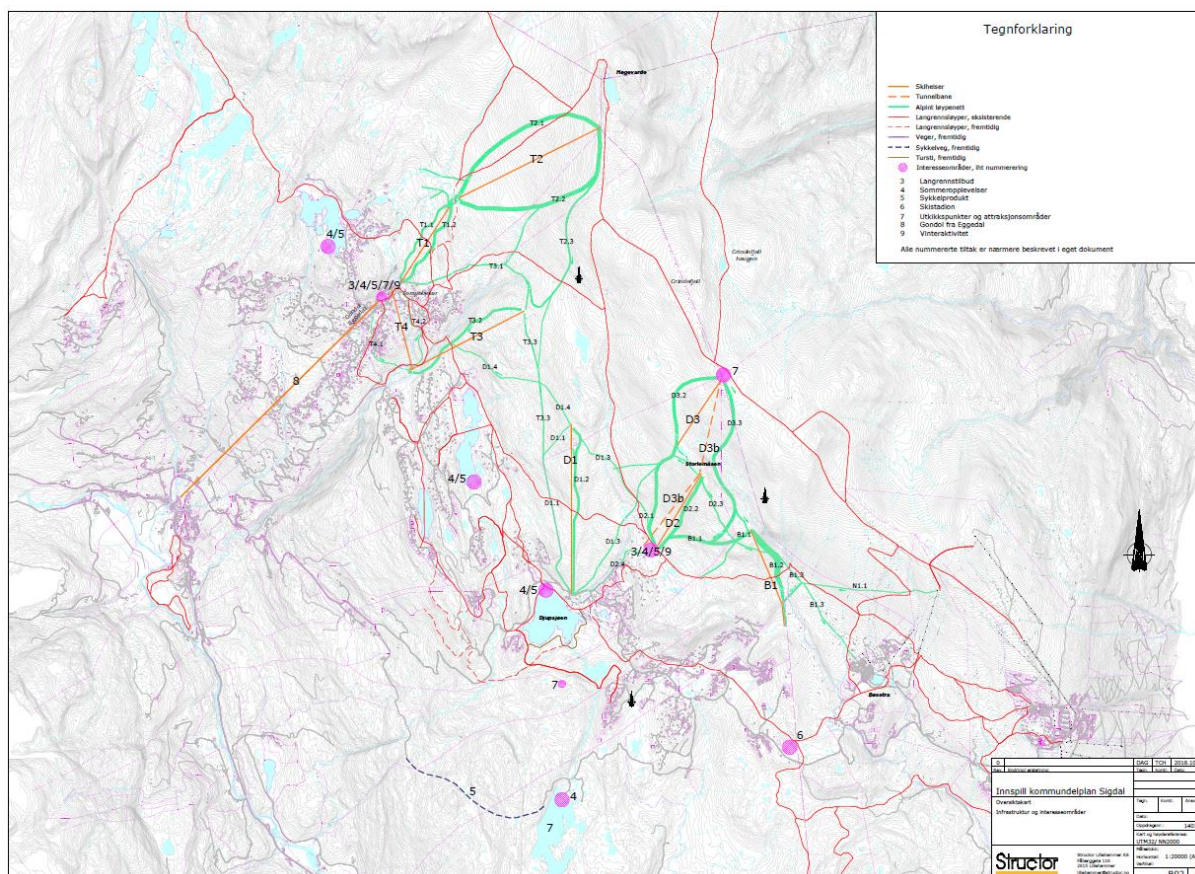
«Alle arealinnspill vil derfor bli vurdert i forhold til hvilken sysselsettingseffekt de vil ha for Sigdal.»

«Når det gjelder utbygging og utvikling i fjellområdene skal dette vurderes i forhold til langsiktige virkninger med tanke på muligheter for varige arbeidsplasser»

3.1 Aktivitetsinfrastrukturen, helhetlig og helårs baserte

Fokus på helhet

Vårt innspill er bygget på følgende kart, som viser en plan for en helhetlig helårs aktivitetsinfrastruktur som er koblet til det eksisterende anlegg i Krødsherad. Med dette kartet lagt til grunn kan Sigdal forvente at attraksjonskraften blir betydelig styrket på fjellet, som vil generere behov for overnattingssteder og øvrige servicepunkter som vil skape mange nye arbeidsplasser.



Figur 6: B01 - Atvitetsinfrastruktur

Forslag er tilrettelagt for en eventuell gondolbane fra Eggedal sentrum, som vil forsterke akse Eggedal-Tempelseter-Høgevarde. Høgevarde er en av de viktigste turmålene på det sentrale Østlandet, og det er viktig at vårt innspill åpner for flere anledninger til å besøke dette stedet sommer og vinter.

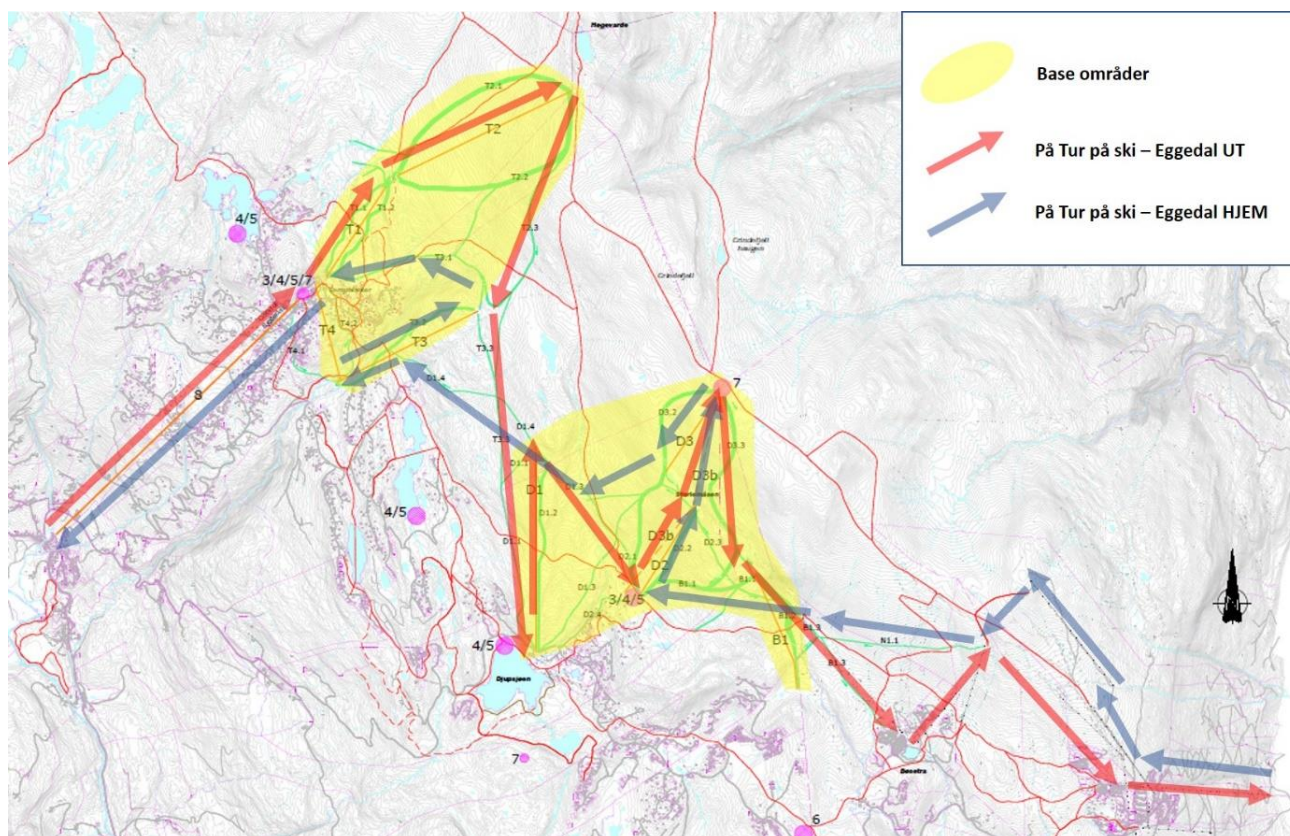
Ved Djupsjøen er kartet tilpasset de planene våre naboer har for området rundt Narumsetra. Både Tempelseter- og Djupsjøen-områdene kan levere gode sommer- og vinteraktiviteter. Områdene linkes sammen via bruk av mindre transportløyper, som legges naturlig i terrenget (typisk 1-2 preppemaskinbredder). Disse løypene vil ha mer eller mindre samme utseende som brede turløyper.

Konseptet er basert på «På tur på ski»-tenkning, som gir en dimensjon i det alpintilbudet som Norefjell Skisenter ikke tilbyr. Dette vil være en forsterkning til dagens produkt, og vil gjøre Sigdal helt unikt med tanke på det totale skiproduktet. Her kan vi virkelig tilby noe som ingen andre har ved siden av langrenn.

Denne løsningen er utarbeidet i samarbeid med Geir Olsen, Norwegian Snow Consult AS, som er blant verdens fremste eksperter innenfor skianlegg-utvikling. Løsningen som er skissert vil redusere behovet for intertransport og parkering.

3.1.1 Heis-systemet

Heis-systemet er baserte på 4 heiser på Tempelseter (T1, T2, T3 og T4), og 4 heiser på Djupsjøen (D1, D2, D3 og B1). T3-heisen er nødvendig for å lage en link mellom Tempelseter og Djupsjøen, og T4 er foreslått for å forsterke Tempelseter-området. D3-heisen vil kun være nødvendig hvis tunnelbanen ikke blir realisert. D2-heisen er nødvendig for å forsterke Narumsetra-området som fremtidig reisemålsbase uavhengig av tunnelbanen. B1-heisen skal være lik det forslag som grunneiere Holthet kommer med i sitt innspill.



Dette kartforslaget er utarbeidet i samarbeid med fagkonsulentene som har representert de forskjellige grunneierne på fjellet. Arbeidet er utført under prosessen som Sigdal Utvikling AS v/ Per Arne Lislien hadde med alle grunneiere i 2018. Målsetningen var å undersøke muligheten for en enighet om hva som kunne være et fellesinnspill til kommunen. Selv om fagkonsulentene var enige om at dette kartet representerte den beste løsningen for fjellet, var det dessverre ikke mulig å oppnå enighet mellom grunneierne grunnet prinsipielle forskjeller.

For en grundigere forklaring av hvordan forslag for heis og løper er utarbeidet viser vi til **vedlegg B01b**. Utover dette viser vi til referatene for prosessen med Sigdal Utvikling AS for nærmere forklaring.

3.1.2 Universell utforming

Hvis utvikling tillater det vil det være mulig å lage heisløsninger som gjør at det er mulig å frakte personer fra Eggedal sentrum til Høgevarde. Dette tiltak vil åpne fjellopplevelser for helt andre brukergrupper enn tidligere.

3.1.3 Det beste for Sigdal

Norefjell Utvikling i samråd med vår konsulent Geir Olsen og våre grunneiere har valgt allikevel å legge dette kartet til grunn for vårt innspill siden vi mener det representerer den beste muligheten Sigdal har for å skape et bærekraftig reiselivsprodukt. Vi mener at dette kartet viser en aktivitetsinfrastruktur som vil være svært attraktiv for nasjonale og internasjonale reiselivsgjester. Samtidig vil flere fremtidige hyttekjøpere tiltrekkes for å investere i hytte på Sigdal, samt tilbringe flere overnattinger på disse hyttene fremover.

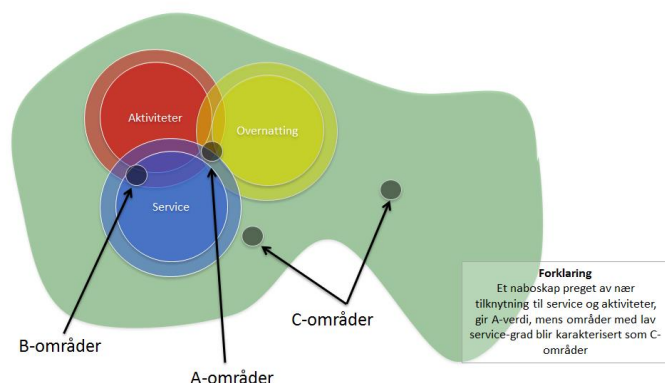
3.2 Utbyggingsområder

Rett virksomhet på rett plass førende

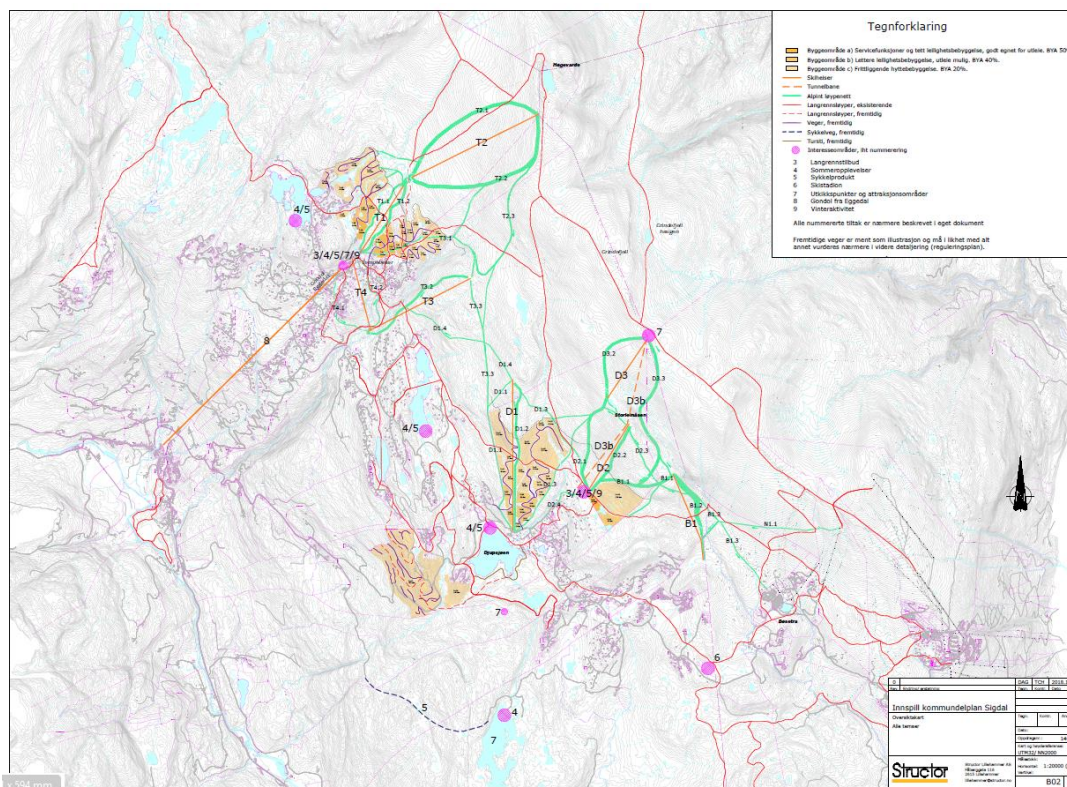
Aktivitetsinfrastrukturen er det viktigste element i en fremtidig plan. Når dette er satt på kartet, kan utbyggingsområdene legges inn for å sørge for at sentrumpunktene får de beste forutsetninger for å kunne drives på en bærekraftig måte. Målsetningen er at reiselivsgjestene får alle sine basisbehov dekket innen gangavstand.

Det er derfor vi legger til grunn begrepet «**Rett virksomhet på rett plass**» når vi planlegger destinasjonen. Som gjest er det attraktivt med overnattingsmuligheter innen kort avstand fra serveringssteder, butikker, skiheiser, langrennsløyper eller sykkelstier, mens som hytteeier er det litt andre behov. I våre planer legger vi derfor de mindre enheter i tettere klynger rundt baseområdene på Tempelseter og Nærumseter, og de større mer private enheter utenfor disse områdene.

A-B-C metode



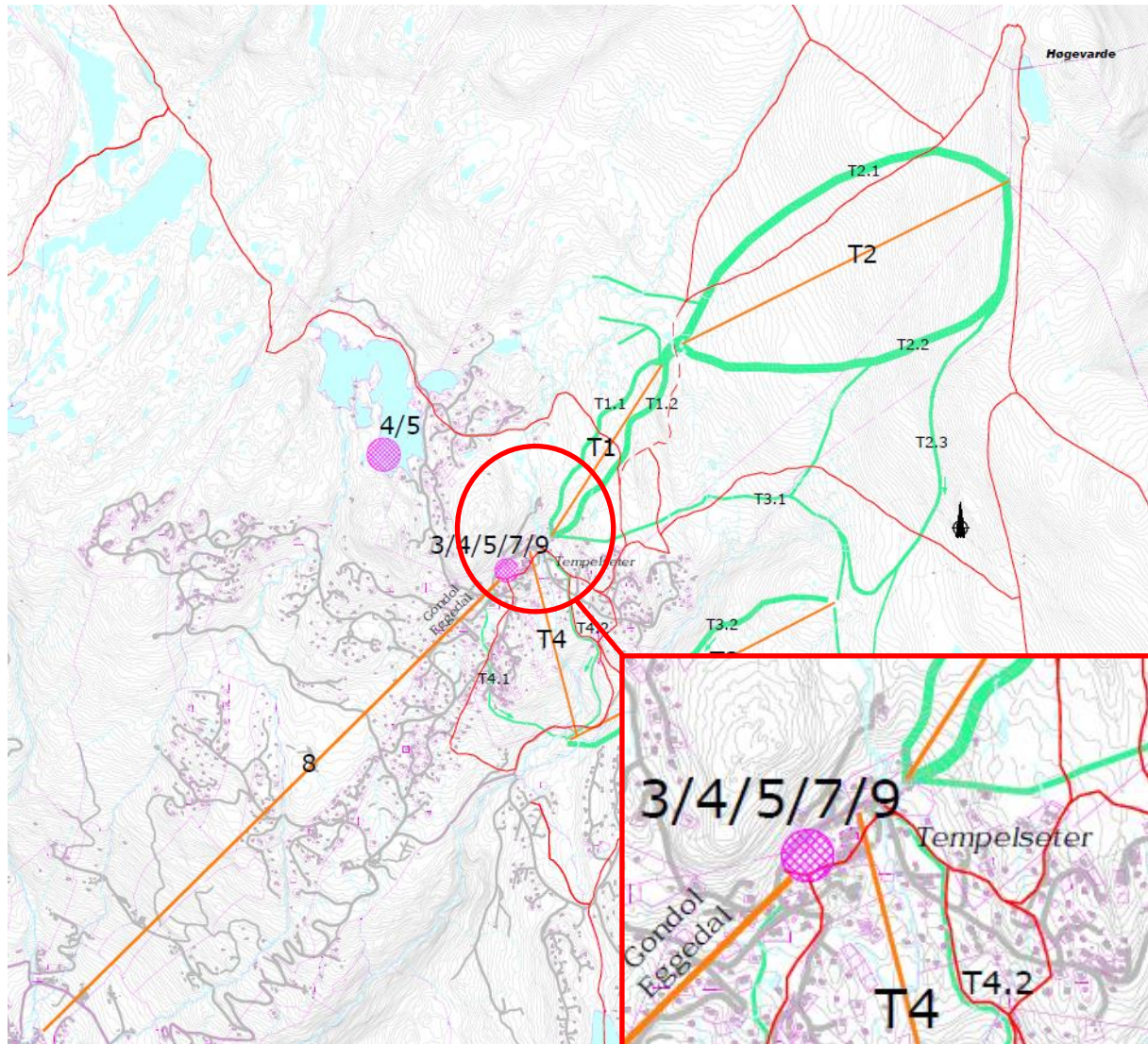
- A-områder har typisk gangavstand til overnattingsbedrifter (hotell/leil. egnet for utleie), butikker, restauranter samt aktivitetspunkter som f.eks. heiser, løyper eller nedfarter:
 - Velegnet for utleiesenger siden trafikken er konsentrert rundt et sentrumpunkt
- B-områder grenser til to av disse men har litt lenger avstand til ett av elementene:
 - Mindre egnet for utleie, mer egnet for større leiligheter og mindre fritidsbolig
- C-områder er «frakoblet» de øvrige elementene og ligger i roligere omgivelser:
 - Velegnet for spredt hyttebebyggelse



Figur 7: Oversiktskart B02 – Norefjell Utvikling AS

Eksisterende langrennsløyper og turstinnett må beholdes og det må legges opp til og settes av arealer slik at all ny bebyggelse får god tilknytning til dette uten bruk av bil. Nye adkomstveger skal legges på en slik måte at løper og stier beholdes.

På Tempelseter er det lagt opp til to skiheiser, én lokal heis ved de foreslåtte byggeområdene og én som går videre opp mot Høgevarde. Sammen med det skisserte løypenettet inngår disse i sammenhengende nett forbi Djupsjøen og helt fram til Bøeseter / Norefjell skisenter. Den nedre heisen vil fungere som et lokalt alpintilbud på Tempelseter og til ski inn/ut for byggeområdene.

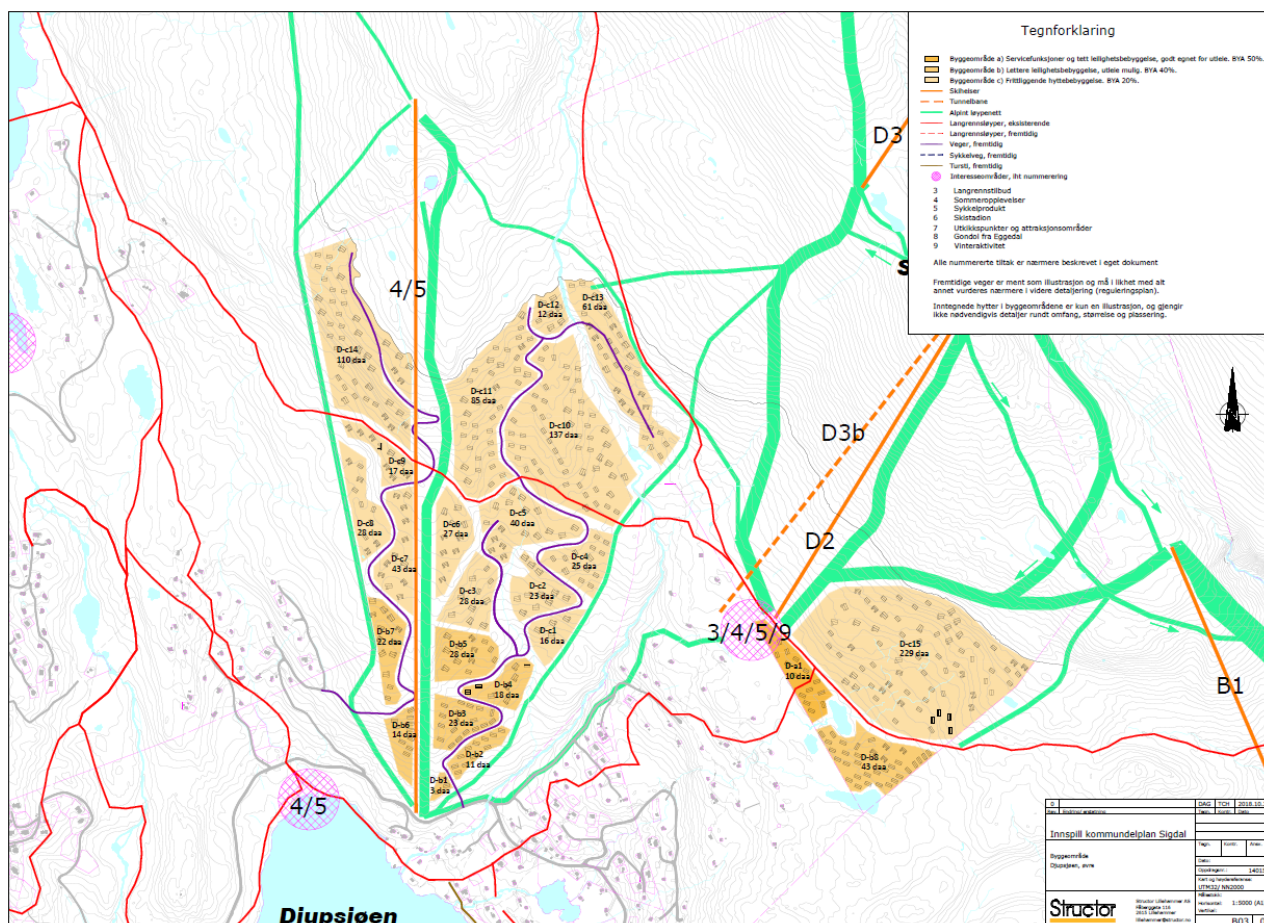


Utvikling på Tempelseter er baserte på videreutvikling av sentralområde på Tempelseter til også å være et interessant landingsområde for en eventuell gondol fra Eggedal sentrum, samt at det vil kunne fungerer som et velfungerende sentrumspunkt for de eksisterende og fremtidige hyttekunder. **Se vedlegg B01b**

Her er det naturlig at det legges flere service-funksjoner for å betjene publikumet

3.2.2 Djupsjøen/Djupsjølia området – 1100 daa. / 750 enheter

Ved Øvre Djupsjøen foreslås det nye utbyggingsområder. Området som vil få ski inn/ut tilbud er på ca. 1 053 daa. Dette området skal utvikles i samarbeid med våre naboer, og vi har tilpasset plassering av heis D2 for å være i samsvar med den foreslåtte tunnelbanen. Her der det viktig at disse aktivitetspunktene samles for å forsterke Nærumseter som et sentrumspunkt for Djupsjøen-området.



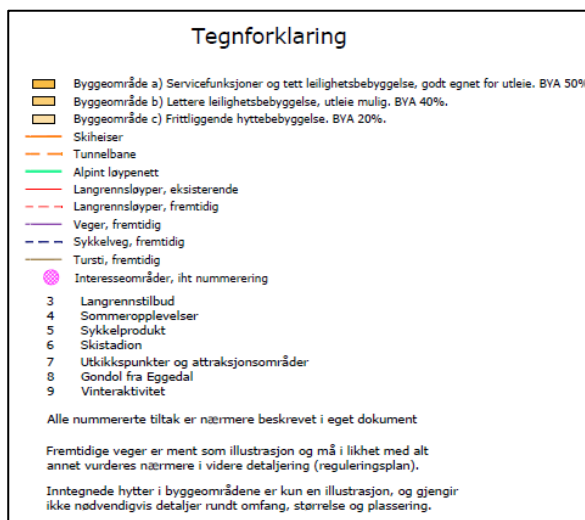
Figur 9: B04 - Utbyggingsfelt Øvre Djupsjøen

Det er anslått at dette vil kunne gi rom for utbygging av 750 boenheter. Plassering og utstrekning av byggeområdene og adkomstvegene er vurdert på samme måte som ved Tempelseter.

Antallet boenheter er også her foreslått med lav arealutnyttelse i de høyereliggende områdene, men med en forholdsvis høy utnyttelse på de områdene som ligger nederst ved hovedveg og heisstart.

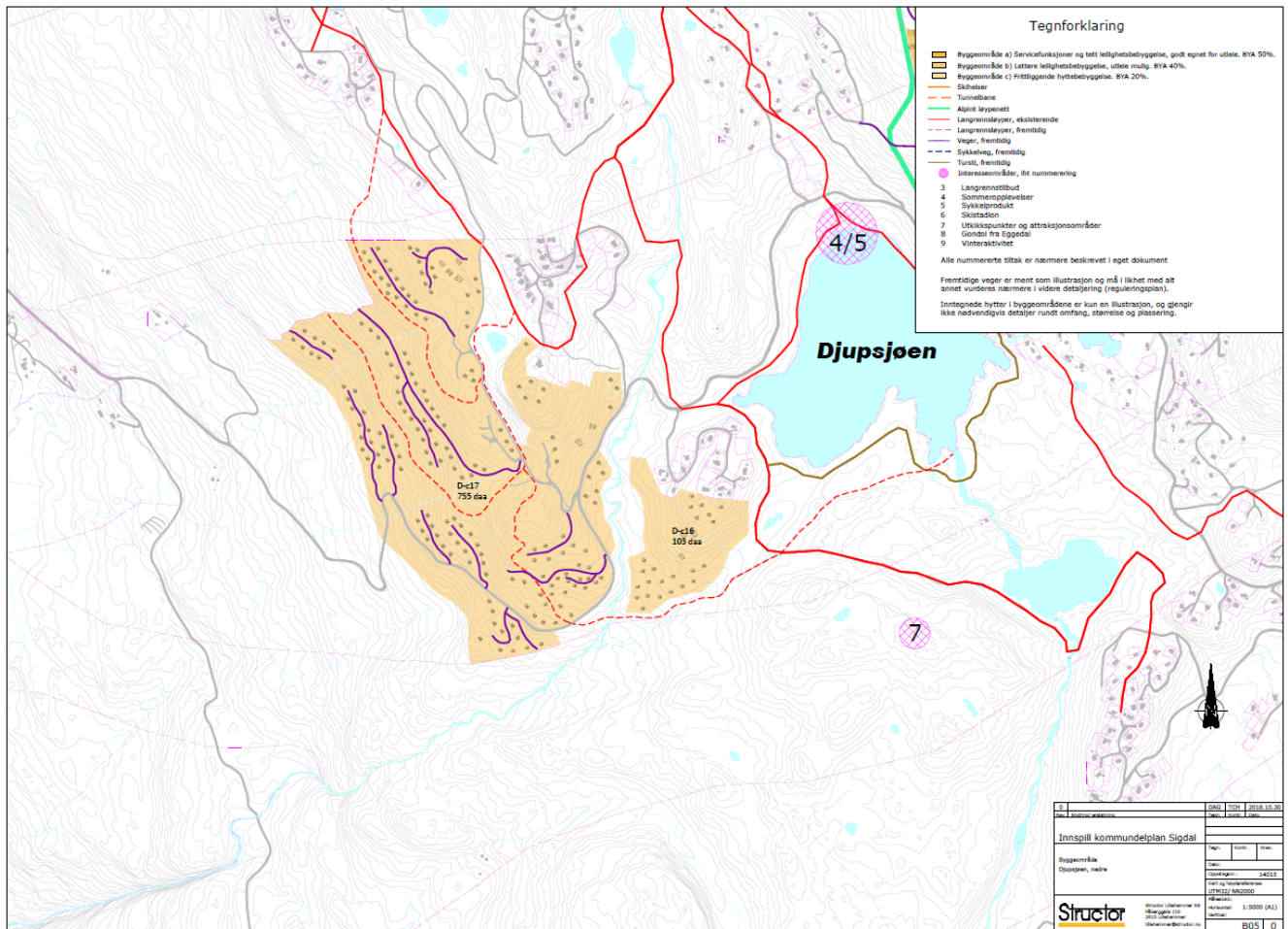
Eksisterende langrennsløyper og turstinnett skal beholdes og utvides og ny bebyggelse skal knyttes til som foreslått på Tempelseter.

Det er lagt opp til to hovedområder for utbygging, med noe avstand imellom. Det foreslås etablert én skiheis i direkte tilknytning til hvert område, forbundet med skiløyper imellom. Begge heisene vil ha funksjon som lokalt alpintilbud for byggeområdene og ski inn/ut. Den østre heisen inngår i den sammenhengende heis- og bakkenettet fra Tempelseter til Bøeseter / Norefjell skisenter.



3.2.3 Racketjenn/Kjølahovet området – 860 daa. / 400 enheter

Her foreslår vi et område som er en videreutvikling av de eksisterende feltene, med moderne, kostnadseffektive leiligheter og hytter som er tilrettelagt for yngre familier. Her ønsker vi å skape ekte «lekeplasser» for både barn og voksne, sommer og vinter.

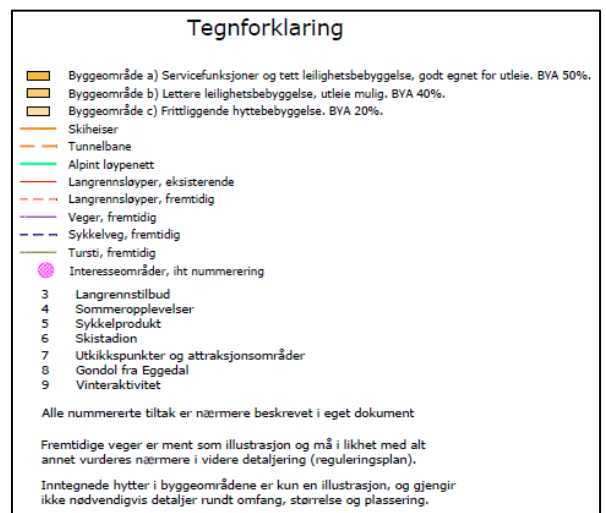


Figur 10:B05 - Utbyggingsfelt Vestre Djupsjøen

Sommerproduktene vil være rettet mot å ta i bruk Djupsjøen. Kanoutleie, fiskemuligheter, tur og sykkelstier rundt vannet, samt mulighet til å lage spennende vandringsprodukter i forbindelse med det som er planlagt ved Hornsjøen, Gamlestervannet og Istjenn.

Vinterproduktet vil basere seg på bruk av langrennsløypene med gode forbindelse til alle de sentrale løypene på fjellet, samt kort vei til det planlagte skistadion på kommunegrensen.

Det er anslått at dette vil kunne gi rom for utbygging av 400 boenheter. Byggeområdene planlegges med egne akebakker og lekeplasser for å være familievennlig. Enhetene som bygges her vil være velegnet for utleie, som kan sikre ekstra finansieringsmulighet for fremtidig eiere samt ettertraktede utleiesenger for kostnadsbevisste turister.



3.3 Salg og marked

De foreslåtte områdene må legges inn under samme paraply som de øvrige Norefjellproduktene så fjellet kan markedsføres som Norefjell under «Ett fjell» prinsippet.

Vi legger opp til at turistservice-kontorene i Eggedal og Noresund kan samarbeide, samt at booking av ferier gjøres etter «One stop»-prinsippet, der hele ferien kan bestilles samme sted. Behovet for å være innom flere nettsider eller andre salgskanaler minimaliseres. Dette er et arbeid som vil krever et godt offentlig og privat samarbeid men her må alle tenke helhetlig og hva som er beste for hele regionen.

Det må etableres avtale med en av Eggedal sine næringsdrivere eller turistservice for å fungere som servicesenter for fremtidens reiselivskunder. Velkomstsenter som for eksempel tilrettelegger for nøkkellutlevering og andre tjenester er en naturlig del av det nye Eggedal sentrumsbilde.

3.4 Eggedal sentrum

Eggedal – en levende fjellandsby

Eggedal sentrum vil være selve portalen inn til området for alle som vil til solsidene av Norefjell. Her må sentrumsområdet utvikles til å tilby det et moderne reiselivspublikum forventer. Eggedal er også den naturlig samlingspunktet for alle som er på vei inn i området, enten de skal videre til Sandvassetra og Haglebu, eller opp på fjellet direkte til Tempelseter, Gamleseter eller Djupsjøen-områdene

Når destinasjonen tas i bruk oppstår behov for en utvidet sentrumsopplevelse. Dette er en naturlig utvikling som har skjedd på Ringebu, Beitostølen, Geilo, Vinstra og mange andre fjelldestinasjoner man kan/bør sammenlikne seg med.

3.5 Midtuke gjester er nøkkelen

Mulighetsstudiet for Eggedal sentrum er spennende, og våre planer er tilpasset disse mulighetene. Alle næringsdrivere vil være avhengig av at det finnes en forutsigbar og jevn tilstrømning av kunder gjennom sine virksomheter mandag-fredag. Selv om Sigdal har veldig mange hytter er det få av disse som vil være i bruk utenom helger og helligdager. «Midtuke-gjester» er derfor avgjørende for at disse virksomhetene kan overleve, og hvis vi skal legge til grunn Innovasjon Norge/Epinions faktagrunnlag, er Eggedals sentrumsutvikling direkte avhengig av at det kommer et attraktivt reiselivsprodukt i Sigdal, slik at disse butikk- og virksomhetene kan drives. Midtuke-gjester er derfor nøkkelen til en vellykket sysselsetting innen «handel & hygge»-segmentet.

Være sammen med andre og ha det moro

Med den foreslåtte gondolbanen opp til Tempelseter, vil det være grunnlag for å drive både hoteller og andre virksomheter i Eggedal. Her vil reiseligjester får oppleve at de kan være på fjellet på dagen i forbindelse med aktivitetene sine, for å deretter bruker sentrumsfasilitetene sammen med innbyggerne utenom.

4. BÆREKRAFTIG PLAN FOR FINANSIERING

Fellesgoder eller fellestiltak kan beskrives som de tiltak eller investeringer som kommer alle aktører til gode. Dette kan være veier, kulturtilbud eller opplevelsestilbud, som for eksempel langrennsløyper, stier, skiltsystemer, skiheiser og nedfarter. Finansiering av fellesgoder har vært en utfordring for de fleste destinasjoner. Det er forsket mye på dette, og konklusjonen er enkel: Felleskapet må finansiere fellestiltak.

Ved å investere og bygge ut opplevelsestilbudet vil prisen eller verdien av et område økes i takt med tilbudenes kvalitet og omfang.

Bebyggelse har tilkoblings- og årsavgift til finansiering av offentlig vann og kloakk, renovasjon, strøm og vei mv.

Øvrig kritisk infrastruktur derimot, som løyper, stier, heiser og nedfarter har historisk blitt finansiert av private aktører. Områder med utbygging av slike fasiliteter opplever markant verdiøkning. Hytteeiere har blitt «gratispassasjerer» som nyter godt av utbygging uten selv å delta i spleiselaget, heller ikke i med tanke på vedlikehold og oppgradering. Resultatet er tydelig: Tidligere populære og attraktive reisemål er nå nedslitt og utdatert. Manglende kommunale regulering har ført destinasjonene inn i en bakevje. Ingen vil investere og utvikle. Det tidligere generasjoner har bygget opp «råtner på rot». Næringsdrivere klager på grådige grunneiere og aktører, mens utviklere klager på utdaterte anlegg og redusert attraksjonsverdi. En klar systemfeil gir skjevfordeling av verdiskapingen, og destinasjonen kommer inn i en «ond spiral».

«Samtidig er det også en systemfeil i virkemiddelapparatet som gjør at man heller ikke der har midler til infrastrukturtilbud. Mangel på midler til stedsutvikling er derfor et sentralt hinder for å nå målet om å bli bedre til å levere på kundebehov»

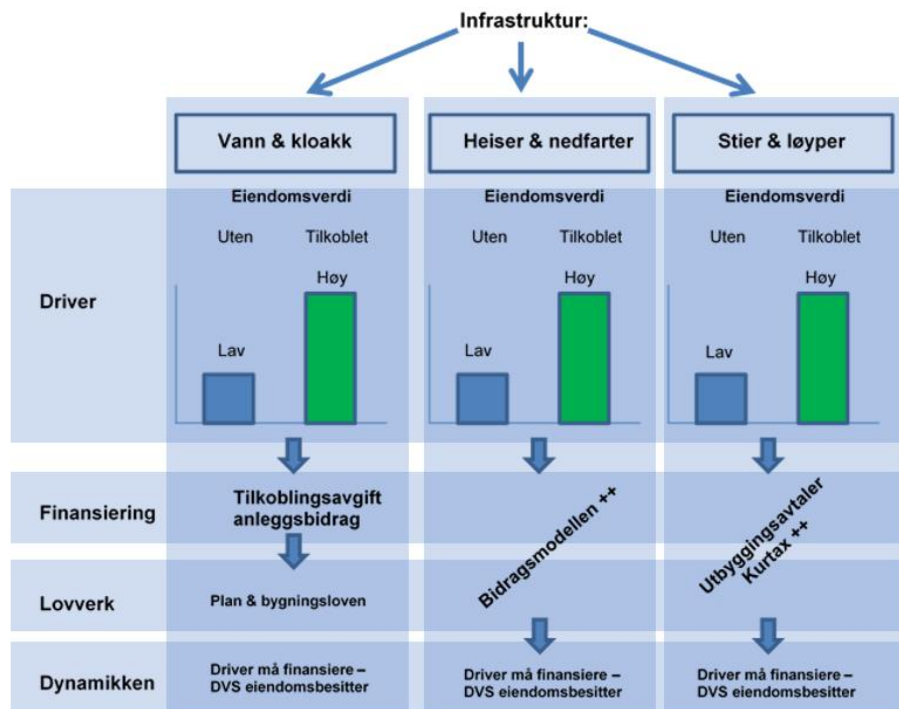
- Først mot Fremtiden, side 35

I all fremtidig planlegging må stedsutvikling og attraksjonsverdi prioriteres. Kommunen kan legge klare føringer i kommuneplanen samt pålegge lovkrav om utbyggingsavtaler med rekkefølgebestemmelser. Slik sikres bærekraftutvikling av de viktigste felles infrastrukturtiltakene uten gratispassasjerer.

«Å finne en robust og varig løsning på fellesgodeproblemet i reiselivsnæringen bør derfor være en prioritert oppgave, og denne oppgaven må løses av bedriftene og lokale og nasjonale myndigheter i fellesskap»

- Erik Jacobsen, Menon, Rapport-Fellesgodefinansiering 2006

Vårt innspill er derfor bygget opp etter følgende prinsipper



Figur 11: Modell for fellesgoder finansiering

Det er derfor rimelig at en eiendom som får en verdiøkning grunnet tilkobling via ski inn/ut bidrar med en del av denne verdiøkningen for å sikre finansiering av tiltaket.

Et enkelt regnestykke

Infrastruktur er dyrt, det vet alle. Fordi enhetene som ligger inntil disse foreslåtte områder får økt verdi av å få slike tilleggstilbud er det bare rimelig at en del av salgssummen går til å finansiere tiltakene.

Vi forslår derfor at bidragsmodellen for våre områder blir 50' for leiligheter, og mellom 100' – 200' pr enhet avhengig av beliggenhet og tilkoblingsavstand. Dette vil generere inntil 300 MNOK i investeringskapital til aktivitetsinfrastrukturen

Tildeling av enheter er derfor en nødvendighet for å få bygget den infrastrukturen som Sigdal skal deretter selge som sitt reiselivsprodukt til nasjonale (internasjonale gjester og hyttekjøpere).

Soliditet/finansiering av tiltakene

Selskapets eiere består av en rekke tunge norske investorer med lang fartstid innen eiendomsutvikling, destinasjonsutvikling og drift av blant annet hoteller, leiligheter, booking tjenester og diverse skianlegg

Selskapet hovedaksjonær er Ivar Tollefsen (Heimstaden AB/ Fredensborg AS) som eier i dag 72 % av aksjene i det holdingselskapet som eier Norefjell Utvikling AS 100 %

Selskapet vil oppkapitaliseres etter behov for å kunne utvikle og drive forskjellige tiltak etter behov. Vi har utarbeidet en meget detaljert drift- og investeringsplan som kan sendes ved behov

5. SAMFUNNSEFFEKTER

Inntil 320 nye arbeidsplasser

Inntil 725 nye innbyggere

Målsetningen er å skape en bærekraftig reiselivsdestinasjon med muligheter og arbeidsplasser for hele Sigdal.

Reiseliv er en av få næringer der kommunen, innbyggerne og grunneierne kan samarbeide og dele verdiskapingen.

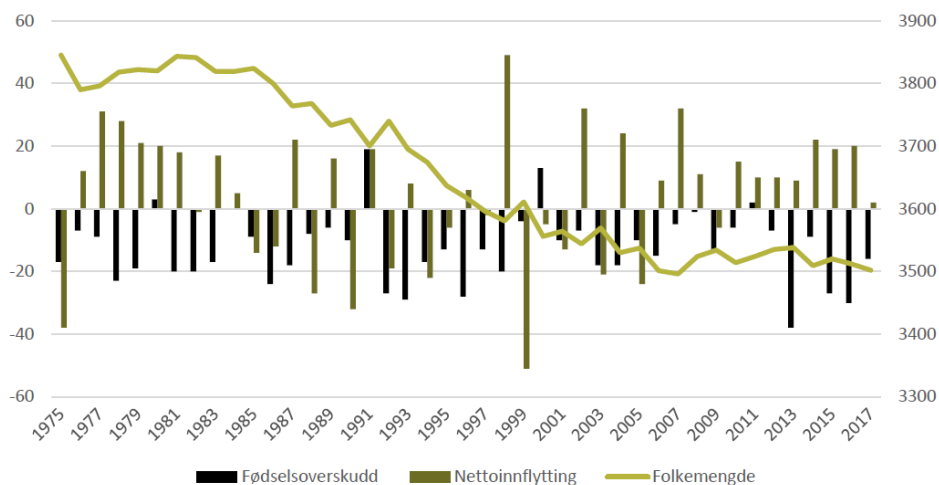


Figur 12: Sammenheng mellom reiseliv og samfunnsutvikling

Reiseliv er dessuten en attraktiv og inkluderende næring som skaper mange arbeidsplasser, også uten krav til fagbrev eller høyere utdanning. Halvparten av alle som jobber med reiseliv er under 35 år (NHO Reiseliv). Når destinasjonen tar form vil Sigdal kunne tilby ungdommen arbeidsplasser og næringsmuligheter i hjemkommunen.

Med økt turisttrafikk vil også de eksisterende sentrumpunktene Prestfoss, og spesielt Eggedal, vokse. Næringer som i dag opplever vanskelige rammebetingelser og rolige ukedager vil få økt aktivitet når nasjonale og internasjonale hel-/midtukes-gjester tilbringer mer tid på fjellet.

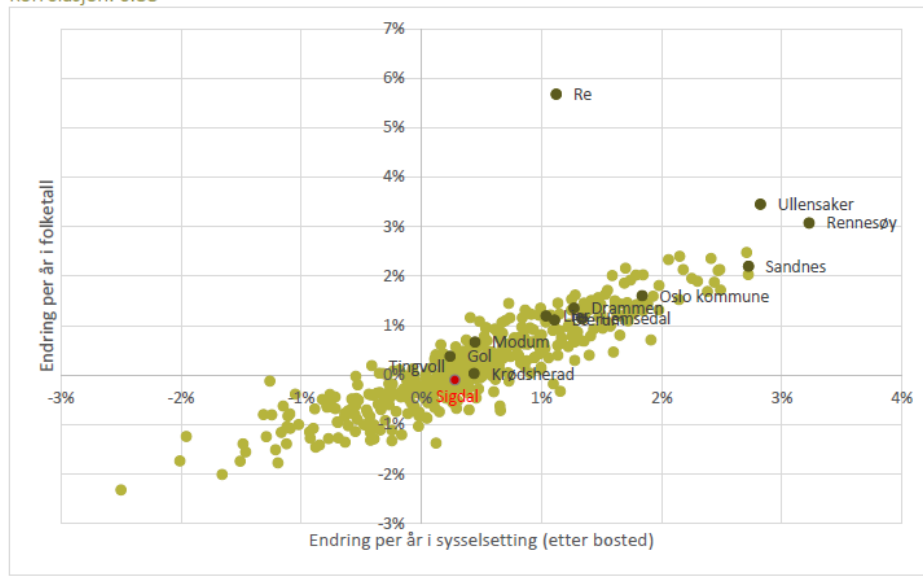
Ved utgangen av 2017 hadde Sigdal 3506 innbyggere, hvorav 1545 er sysselsatte. Det betyr at det er 2,26 innbyggere pr. sysselsatt



Figur 13: Samfunnsøkonomisk Analyse 2018

Ringvirkingsanalysen bekrefter at det er en sterk sammenheng mellom befolkning og sysselsetting (side 38)

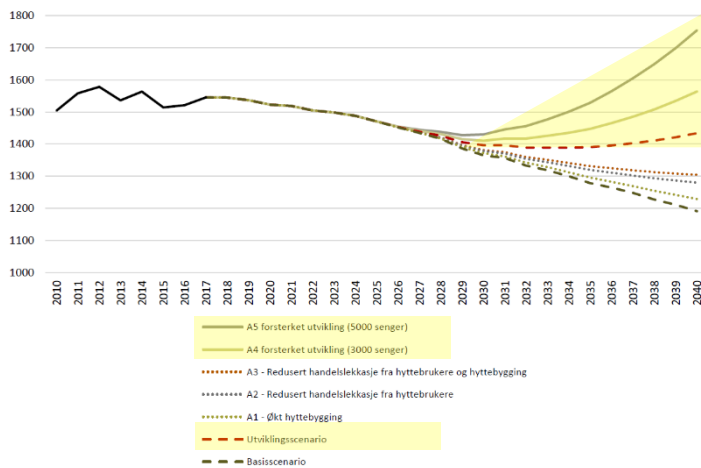
Figur 3.4 Korrelasjon mellom befolkningsvekst (X-akse) og sysselsetting etter bosted (y-akse) 2000-2014. Korrelasjon: 0.88



Kilde: SSB

Figur 14: Samfunnsøkonomisk Analyse 2018

«Sammenhengen tydeliggjør likevel at siden Sigdal ikke er en typisk forstadskommune så må kommunen være attraktivt både for befolkning og nærings-liv for å holde folketallet oppe. Faller sysselsettingen er det all grunn til å regne med at folketallet også vil falle.»



Når kommunen har bestemte seg for at Sigdal skal bli til en reiselivskommune, samtidig som det etterlyses tiltak for å stimulere nye arbeidsplasser og nye innbyggere, burde figur 2 legges til grunn.

Det er åpenbart at sysselsettingstallet øker dramatisk i med antall utleie/varme senger på destinasjonen ifølge tallene fra SØA.

Antall utleie/varme senger påvirkes alene av attraksjonskraften av de aktivitetene

og tilbudene på en destinasjon. Hvis Sigdal skal kunne ha flere tusen utleie/varme senger i drift, må det være veldig høy kvalitet på de forskjellige aktivitetene både på sommer og vinter.

Vårt innspill er basert på et kompletterende produkt til det eksisterende anlegg på Norefjell, og vi har lagt til grunn de fakta Innovasjon Norge viser til når det gjelder viktig destinasjonsinnhold. Ved å satse på dette vil vårt produkt inneholde et helhetlig familievennlig vinterprodukt, med varierte skiaktiviteter for alle ferdighetsnivåer. I tillegg vil det være et meget interessant sommerprodukt, som kan kombineres med de øvrige etablerte attraksjonene i Sigdal. Ski, sykkel, løping, turgåing, jakt og fiske, kunst og kultur. Alt samlet på ett sted bare 10 mil fra hovedstaden og de mange innfartspunkter i det sentrale østlandet.

5.1 320 nye arbeidsplasser/725 nye innbyggere

Gjennom våre erfaringstall fra Geilo, Kragerø og Norefjell, har vi beregnet sysselsettingen ut fra de ulike tiltakene vi planlegger.

Vi vet derfor at vår plan vil kunne generere inntil 320 nye arbeidsplasser over tid, som vil medfører at det kommer inntil 725 nye innbyggere til kommunen i forbindelse med de nye stillingene som skapes. Vi har lagt til grunn tallberegning for antall sysselsatte opp mot antall innbyggere, **samt innhold i rapporten fra SØA, som påpeker at det er en sterk sammenheng mellom antall sysselsatte og antall innbyggere (fig 14)**

5.2 Utvikle sammen – minimum 50% lokal arbeidskraft/firmaer

Det er svært viktig for oss at de lokale næringslivsaktørene deltar i verdiskapningen. For at dette skal skje, må det foreligge planer som disse mener er spennende samt kan være en del av. Det finnes allerede flere aktører i bygda som driver innen tre-/byggevarer, hus- og hyttebygging, snekkerbedrifter, elektrofirmaer, rørleggerbedrifter og anleggsfirmaer, som alle burde kunne få en sterk utvikling ved en helhetlig plan som vi foreslår.

Vi ønsker å forsterke disse samt gjør det mulig å etablere nye lokale bedrifter i forbindelse med nye næringsbehov, som vil naturligvis vil oppstå gjennom våre planer. Ikke alle vil vokse i dagens rammer, men vi har satt som internt mål at minimum 50% av det som bygges skal leveres av lokale bedrifter. Helst ser vi at tallet er 100%, men av erfaring vet vi at dette som regel ikke er mulig grunnet forhold utenfor vår kontroll.

Fra samfunnsdel vedtatt 11.12.15

Sigdal kommune skal være en attraktiv kommune å bo i, investere i, ha fritidsbolig i og flytte til. Med bakgrunn i dette skal følgende legges til grunn for alt planarbeid i kommunen:

- En årlig befolkningsvekst på 1,5 % i perioden fram til 2030. Vi skal både satse på å tiltrekke oss nye innbyggere, men ikke minst på å beholde de vi har.

I tråd med kommunestyrets vedtak i sak 62/14 skal Sigdal ha fokus på følgende:

- o **Befolkningsutvikling**
- o **Næringsutvikling og verdiskaping**
- o **Infrastruktur**
- o **Sentrumsutvikling**
- o **Folkehelse**

Med bakgrunn i målsetningen med 1,5% årlig vekst, samt den direkte sammenhengen mellom befolkningsvekst og nye arbeidsplasser, er det derfor rimelig å legge til grunn at vekst i befolkningen stimuleres gjennom nye arbeidsplasser, og at disse fremtidige arbeidsplassene påvirkes av hvor attraktivt vårt fjell blir som både bosted, samt også reiselivs- og hyttedestinasjon.

«Sammenhengen tydeliggjør likevel at siden Sigdal ikke er en typisk forstadskommune så må kommunen være attraktivt både for befolkning og næringsliv for å holde folketallet oppe. Faller sysselsettingen er det all grunn til å regne med at folketallet også vil falle» – side 38, SØA rapport



I henhold til Mulighetsstudiet for Norefjell har Mimir både konkludert med, og anbefalt, at Sigdal kommune må bestemme seg for hvilke typer utvikling de vil satse på. De to forskjellige scenarioer som Mimir fremmet har begge blitt analysert av Samfunnsøkonomisk Analyse gjennom sin rapport **Virkninger av økt satsing på reiseliv i Sigdal**.

Rapporten viser klart at det bare er den ene muligheten som vil innfri Sigdal kommunes krav om vekst i befolkning, næringsutvikling og deretter sentrumsutvikling.

Med disse anbefalingene og konklusjonene lagt til grunn i samfunnsdel, veilederen samt rapportene fra Mimir og Samfunnsøkonomisk Analyse leverer vi et innspill som er baserte på **utviklingsscenarioet**

Eggedal, 30. oktober 2018

REFERANSER

- *Virkninger av økt satsing på reiseliv i Sigdal – Samfunnsøkonomisk Analyse - 2018*
- *Helhetlig strategi for Norefjell fra ok til wow! – MIMIR 2017*
- *Kommuneplan 2015-2030, samfunnsdelen – Sigdal Kommune*
- *Først mot fremtiden – Buskerud Fylke 2014*
- *Destinasjon Norge – Regjeringsrapport - 2012*
- *Fritidsboligforskning – Sigdal hyttebruksundersøkelse, Høgskolen i Buskerud, Velvin/Kvikstad 2013*
- *Utbyggingsavtale som strategisk virkemiddel – Asplan Viak, Erik Plathe*
- *Områdemodell for finansiering av felles infrastruktur – Asplan Viak, Erik Plathe*
- *Frivillig fellesgodefinansiering – Innovasjon Norge 2013*
- *Strukturendringer og markedssituasjon i dostriktsreiselivet i Buskerud – Menon, Enger/Jakobsen/Sandnes 2012*
- *Praktisk bruk av plan utbyggingsavtaler og kostnadsfordeling med fokus på hytte- og reisemålsutvikling – Asplan Viak, Erik Plathe 2010*
- *Arealpolitikk for «varme og kalde» senger på reisemål – Asplan Viak, Erik Plathe 2004*
- *Forslag til modell for finansiering av fellesgoder i reiselivsnæringen – Menon, Jakobsen 2006*

VEDLEGG

- *B01 Kart over aktivitetsinfrastruktur*
- *B01-b Forklaring i tekst for kart B01*
- *B02 Kart over hele innspillsområde for 143/12, 141/1, 142/1*
- *B03 Kart over Tempelseter området*
- *B04 Kart over Djupsjøen/Djupsjølia området*
- *B05 Kart over Racketjenn/Kjølahovet området*