

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Rita Kirsebom
Arkivsaksnr.: 02/00732

Arkiv: 143

KOMMUNEDELPLAN FOR NOREFJELL VEST

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til kommunedelplan for Norefjell Vest legges ut til offentlig ettersyn etter Plan- og bygningsloven § 20 - 5 , jfr. Pbl. § 27-1.

Frist for merknader settes til 01.02.2004

Saken avgjøres av: Kommunestyret

Vedlegg:

1. Kommunedelplan for Norefjell Vest - Høringsutkast datert 17.11.03
2. Kommunedelplan for Norefjell Vest - kommunedelplankart datert 17.11.03
3. Prosjektbeskrivelse grunnlag for kommunedelplanen, nov. 2003
4. Brev datert 12.02.03 fra hytteforeningen Norefjell Vest til Sigdal kommune
5. Brev datert 19.03.03 fra hytteforeningen Norefjell Vest til Sigdal kommune
6. Brev datert 24.03.02 fra hytteforeningen Norefjell Vest til Sigdal kommune
7. Brev datert 27.04.03 fra hytteforeningen Norefjell Vest til Sigdal kommune
8. Brev datert 02.06.03 fra hytteforeningen Norefjell Vest til Sigdal kommune

Saksutredning

Konklusjon:

Til nå har Sigdal kommune satset på tradisjonell hytteutbygging, og tiden er nok moden for også å satse på en annen utbyggingsstrategi, det vil si en kommersialisering av hyttemarkedet ut i fra en totalvurdering av kommunens økonomiske, næringsmessige og reiselivsmessige interesser. Erfaringsmessig gir kun utbygging av tradisjonelle hytteområder kortsiktig sysselsetting og inntekter til kommunen. Dette ønsker kommunen å snu ved å satse på en kombinasjon av varme, lunkne og kalde senger samt å legge til rette for et helårstilbud (sommer og vinter), for derved å gi sysselsetting og andre økonomiske ringvirkninger for kommunen også etter at selve byggeperioden er over. Med en bevist utvikling kan Norefjell gi rom for nærings- og reiselivesutvikling samtidig som områdets natur- og landskapskvaliteter ikke forringes.

Forslag til kommunedelplan for Norefjell Vest legges ut til offentlig ettersyn etter Plan- og bygningsloven § 20 - 5 , jfr. Pbl. § 27-1.

Frist for merknader settes til 01.02.2004

Bakgrunn for rammeplan Norefjell

Kommunestyret i Sigdal vedtok i møte den 27.06.02 sak 0034/02 at en rammeplan for Norefjell skulle igangsettes og utarbeides. Arbeidet ble organisert med en styringsgruppe bestående av ordførere, rådmenn og tekniske sjefer fra de tre kommunene. Det ble innhentet tilbud fra tre planfirma med tanke på utarbeiding av en rammeplan for Norefjell. Firma Planconsult AS hadde det lavest tilbud, samt et forslag til planprogram som var svært tilfredsstillende. Kommunene har

gjennom egen søknad fått skjønnskudd fra Fylkesmannen for å utarbeide en rammeplan for Norefjell. Det har gjennom hele planfasen vært et godt samarbeid mellom de tre kommunene i tillegg har det vært kontakter og møter med de statlige og fylkeskommunale myndigheter.

Bakgrunnen for utarbeidelse av en rammeplan for Norefjell er at det foreligger flere større konkrete nærings-/reiselivsprosjekter i Norefjell området. Fylkesmannen i Buskerud har bedt om at kommunene Flå, Krødsherad og Sigdal's planlegging på Norefjell samordnes før enkelt prosjekter i kommunene viderebehandles. Dette for, i tråd med fylkesplanens intensjoner, best mulig legge grunnlaget for en helhetlig utvikling av et samordnet godt og bærekraftig nærings- og reiseliv, samtidig som Norefjells kvaliteter knyttet til natur, friluftsliv og landskap opprettholdes.

Rammeplan for Norefjell - sammendrag

I fylkesplanen for Buskerud 2001 - 2004 er det et ønske at det gjennomføres en forsterket satsing på reiseliv i de øvre delene av fylket. Stikkord som nevnes i denne sammenheng er kompetanse knyttet til hytte- og reiseutvikling, bærekraftig utvikling og kommunikasjon. I kommunenes Næringsplaner er det beskrevet viktigheten ved å utvikle næringslivet og stabilisere folketallet i kommunene. Reiselivet som en næring i vekst og som har et betydelig vekstpotensiale bli nevnt. Næringsplanene bygger videre på strategiene; kulturbasert reiseliv, småbedriftsstrategi, hytteutvikling, landbruksbasert næring og kommunikasjon/veier.

Rammeplanen har som hovedmål å snu trenden med spredt hyttebygging til fordel for tett utvikling i tre utviklingsområder. Dette fordi en spredt hyttebygging gir dårligere servicetilbud og lavere bruksfrekvens som igjen vil gi mindre lokal omsetning enn ved satsing på en tettere utbygging. På denne måte sees reiselivet i større grad som en viktig og aktiv del av næringspolitikken. Samtidig vil natur- og friluftskvalitetene i fjellet bli bevart best mulig.

Utviklingsområdene er definert av de tre kommunene basert på kjente planer i overskuelig fremtid. Det forutsettes at endelige grenser for utviklingsområdene settes i forbindelse med kommune- og kommunedelplanlegging. Utenfor de definerte utviklingsområdene er det imidlertid i kommunenes kommuneplaner vedtatte byggeområder for fritidsbebyggelse. Det forutsettes at det ikke skal planlegges nye områder for fritidsbebyggelse utenfor de definerte utviklingsområdene og byggeområdene som er avsatt i kommuneplanene.

For alle nye fritidsboliger vektlegger Rammeplanen bærekraftige løsninger med tanke på bl.a. vann- og avløp, energi, materialbruk, byggemetoder og tekniske løsninger. Kombinasjon av en bærekraftig utbyggingsform og en utbygging som vektlegger og respekterer natur- og landskapsverdiene i området gir det totale bærekraftige næringslivsproduktet Flå, Sigdal og Krødsherad kommune ønsker at Norefjell skal være. I Rammeplanen påpekes det at kommunene, grunneiere, utviklingsselskap mv. bør engasjere seg aktivt for å oppnå en samordnet, helhetlig og forsterket utvikling av Norefjell som reisemål. Kun gjennom slik samordnet utvikling vil dette områdets næringsutviklingspotensiale kunne utløses på en optimal måte, til glede for alle berørte ressursgrupper; kommunene, grunneierne, det lokale næringsliv, den lokale befolkning, hytteeierne og næringslivet på fjellet. Et samarbeid gir samtidig bedre grunnlag for ordnet infrastruktur (vann, avløp mv.) og legger bedre til rette for kollektivtransport (buss) enn tradisjonell bilbasert spredt hyttebygging.

Hyttepolitikken i Sigdal fremover

For Sigdal's del har det i arealplanperioden fra 80- tallet og fram til nå vært riktig, viktig og vellykket å satse på tilrettelegging av hytteområder med høyere standard. Det vil si at det er gitt muligheter for å bygge større hytter, samt å tilrettelegge for veg, vann, avløp og strøm. Det viser seg at stadig flere mennesker tilbringer lengre og lengre tid på hytta ved at standarden har økt. Denne satsingen har vært viktig og riktig for å markedsføre Sigdal kommune som en attraktiv

hyttekommune, med kort reiseveg til hytta, og med flott natur og friluftsliv, og hvor salg av hyttetomter har skaffet grunneiere og gårder i Sigdal gode tilleggsinntekter.

Sigdal kommune har som nevnt satset på tradisjonell hytteutbygging, og tiden er nok moden nå for også å satse på en annen utbyggingsstrategi, det vil si en kommersialisering av hyttemarkedet ut i fra en totalvurdering av kommunens økonomiske, næringsmessige og reiselivsmessige interesser. Hytteutbygging og hytteturisme er en viktig del av reiselivsnæringen i kommunene og i regionen, og skaper betydelige ringvirkninger for lokale inntekter, sysselsetting og befolkning, og det er viktig å få til lokal og regional verdiskapning.

Kommunen opplever nedgang i folketallet, og økt folketall er derfor ønskelig for kommunen. Det er først og fremst befolkningsendringer som påvirker kommunens inntekter, og utsiktene til opprettholding eller styrking av folketallet er derfor en viktig argumentasjon for økt hytteturisme. Når det gjelder lønnsomheten for kommunen som helhet ved å satse på hytteutbygging så viser det seg at en må regne med at en kommersialisering av hyttemarkedet fører til at lønnsomhet får en større betydning enn før, mens den tradisjonelle hyttebyggingen skjedde på basis av andre motiver. For en kommune som har befolkningsnedgang og "næringsfattighet" kan satsing på hytteutbygging bidra til en mer positiv næringsutvikling, og der igjen en befolkningsutvikling. Dette vurderes som meget positivt. Tilrettelegging for bedre standard (strøm, veg, vann og avløp) øker bruken av hyttene, og det viser seg at hytter som leies ut brukes mer enn andre hytter.

Bakgrunn for planforslaget Norefjell Vest

Ny næringsvei

En av kommunens viktigste oppgaver er å snu trenden med dagens negative befolkningsutvikling og sysselsetting ved å etablere alternative næringer. Norefjell er i denne sammenhengen en av de viktigste ressursene for kommunen. Med en bevisst utvikling kan Norefjell, med sin unike beliggenhet i forhold til hovedstadsregionen, gi rom for næringsutvikling samtidig med at områdets natur- og landskapskvaliteter ikke forringes. Kommunen har de senere år sett på alternative muligheter for å bidra til dette.

Satsingsområdet

I arbeidet med utvelgelse av Norefjell Vest-området som satsingsområde har kommunen i det vesentligste lagt vekt på beliggenheten og at det er attraktivt nok til å bidra til at Norefjell som reiselivsprodukt skal kunne stille opp i konkurransen med andre slike sentra. Områdets gunstige beliggenhet i den sydvestvendte delen av Norefjell sentralt i aksen mellom OL- anleggene og Tempelseter er vesentlige kvaliteter i denne sammenheng. Beliggenheten så nær OL anleggene og den samarbeids- og synergieffekten mellom Norefjell Vest og alpinanleggene i Krødsherad man derved oppnår, er spesielt viktig. Dessuten at grunneierinteressene i hele det aktuelle området er samordnet og organisert slik at et helhetlig næringsprodukt lettere kan etableres.

Hovedkonseptet

Kommunen har i arbeidet med denne kommunedelplanen lagt vekt på at det skal stimuleres til økt attraktivitet, bruksfrekvens og langtidsopphold for dagens så vel som ny fritidsbebyggelse ved å planlegge for tilbud av høy kvalitet og en effektiv arealbruk. Dette for å skape mulighet for en ny næringsvei og samtidig sikre viktige verne-/natur- og friluftsinnteresser for fremtiden. Kommunen har også lagt vekt på at man med denne type nærings- og reiselivskonsept skal få best mulig lokalt utbytte av utviklingen gjennom ringvirkningene av høy bruksfrekvens for blant annet lokal omsetning og nye arbeidsplasser.

Det kan synes som etablering av hytter burde spille en viktig rolle i Sigdal kommunes økonomi siden vi pr. i dag har i overkant av 3500 hytter i kommunen, noe som tilsvarer vårt antall innbyggere. Dette er en situasjon som ingen andre kommuner i Norge kan skilte med. Men særlig mye utbytte av dette har kommunen dessverre ikke. Hytteundersøkelse utført av fylkeskommunen

viser at bruksfrekvensen av hyttene i Sigdal og derved kommunens inntekter av denne utbyggingen er relativt lav. Hovedårsaken ligger nok i kvaliteten på hyttene og manglende attraksjoner og servicetilbud for det moderne mennesket.

Av kommunens ca. 3500 hytter ligger ca halvparten på Norefjell og beslaglegger minst tusen kvadratkilomer av fjellet vårt. Ved å utnytte ca. 2 km² i Norefjell Vest-området til en effektiv og langsiktig styrt utbygging av fritidsbebyggelse over tid, vil kommunen oppnå en vesentlig økning av antall sengeplasser i sin del av fjellet. Dette oppnås uten å beslaglegge mer enn ca. tredjeparten av arealet som går med ved tradisjonell spredt hyttebygging. Mange kvadratkilometre med fjellterreng og natur kan spares for fremtiden ved å snu trenden vekk fra spredt hyttebygging på store tomter i fjellet. Det trengs langt mindre investeringer i veier, vannforsyning, avløp, elektrisitet etc. pr. enhet og det blir penger til overs til investeringer i bokvaliteter, servicetilbud o.s.v. som øker bruksfrekvensen, mulighetene for langtidsopphold og derved økt lokal omsetning. Ved å etablere servicetilbud og noe over halvparten av disse nye sengene helt eller delvis som utleiesenger (varme) vil vi dessuten stimulere til etablering av mange nye arbeidsplasser og forsterke bruksfrekvensen og mulighetene for langtidsopphold. Sistnevnte er viktig for å stimulere til et godt servicetilbud og å øke den lokale omsetningen ytterligere.

Beskrivelse av planområdet Norefjell Vest

Beliggenhet og størrelse

Planområdet omfatter ca. 2 km² til utvikling av nytt satsingsområde med høy andel grøntstruktur og ca. 6,5 km² eksisterende hytte og friluftsområder - totalt ca. 8,5 km². Det ligger under Norefjellplatået, i det slake, kuperte og vestvendte dalføret fra Gamleseter ned til Djupsjøen. Det er 7 km til Eggedal, 7 km til skianleggene i Krødsherad. Avstanden til hovedstaden er ca. 11 mil bare ca. 1,5 time unna.

Planområdet har en landskapsmessig åpen karakter preget av spredt fjellvegetasjon til dels med skog, og en interessant og variert topografi, med vann, tjern, myr, elv, koller og vestvendte åssider. Det ligger inntil Norefjellplatået som en skjermende "bakvegg".

Området har i dag preg av spredt, delvis feltvis hyttebygging på store tomter i kupert terreng.

Området brukes i dag til tradisjonell friluftsutøvelse sommer og vinter, bla. som lokalt turområde for hytteeierne i området. Øvre og Nedre Djupsjøløype går gjennom planområdet. Dette er løyper som er en del av det godt utviklede og mye brukte løypenettet på Norefjell. Et av kommunedelplanens hovedmål er derfor å sikre viktige korridorer og friluftslivskvaliteter.

I planområdet er det totalt ca. 200 tradisjonelle, spredtliggende hytter på festetomter.

I tillegg er avsatt ca. 150 festetomter i vedtatte reguleringsplaner. Det er ingen eksisterende hytter innefor de arealene som i kommunedelplanen er avsatt til ny bebyggelse, men utbyggingsområdene ligger i tilknytning til eksisterende hytteområder. Nærmeste turistanlegg ligger på Tempelseter.

Vurdering:

Uttalelser til rammeplanen som også berører denne kommunedelplanen omfatter:

1. Brev fra Buskerud Fylkeskommune, datert 22.08.2003
2. Brev fra Fylkesmannen (Landbruksavdelingen/Miljøvern avdelingen), datert 26.08.2003.

Hovedmomenter i uttalelsene:

Fylkeskommunen er positiv til den helhetlige næringssetting i fjellet i bærekraftig perspektiv og god organisering som rammeplanen legger opp til, men understreker at slik setting må tilpasses natur og stedlige kvaliteter og at dimensjoneringen blant annet må skje gjennom grundigere dokumentasjon og markedsundersøkelser og sannsynligvis reduseres. Sistnevnte med spesiell vekt på kommersielle senger.

Fylkesmannens landbruksavdeling er, med spesiell vekt på næringssetting i fjellet, av en relativt tilsvarende oppfatning som fylkeskommunen.

Fylkesmannens miljøvernnavdeling er i all hovedsak negativ til rammeplanens intensjoner om en setting på næringsutvikling og utbygging av fritidsbebyggelse utenfor allerede etablerte byggesoner på Norefjell med hovedbegrunnelse å ivareta dagens natur og forholdene for det tradisjonelle friluftslivet slik de er i dag.

Hytteforeningen Norefjell Vest, se vedlegg

Sigdal kommune har mottatt flere merknader fra hytteforeningen Norefjell vest som representerer flere velforeninger i området rundt Djupsjøen. Som trykt vedlegg følger noen av de brevene som er sendt til kommunen. I forbindelse med offentlig høring vil hytteforeningen Norefjell vest ha ytterligere muligheter for å komme med innspill, merknader eller protester til kommunedelplanen for Norefjell Vest. Forøvrig vises det til kommunens vurdering av merknad fra hytteforeningen Norefjell Vest i saksdokumentet, kommuneplanen - Visjon og strategier mot 2020.

Kommunen vil komme tilbake til sin vurdering av alle innkomne merknader etter offentlig ettersyn.

Bilagsliste

1. Brev datert 23.05.02 med oversendelse av ideprospekt fra Estatia til Sigdal kommune
2. Brev datert 28.10.02 fra Bjertneseterveien til Sigdal kommune
3. Brev datert 12.11.02 fra Djupsjøen vel til Sigdal kommune
4. Brev datert 19.11.02 fra Skrikarlihaugen vel til Sigdal kommune
5. Brev datert 26.11.02 fra Djupsjølia vel til Sigdal kommune
6. Brev datert 16.12.02 fra planconsult as til Sigdal kommune
7. Brev datert 29.01.03 fra Hytteforeningen Norefjell vest til Sigdal kommune
8. Brev datert 03.02.03 fra Sigdal kommune til hytteforeningen Norefjell vest
9. Brev datert 12.03.03 fra hytteforeningen Norefjell vest til Sigdal kommune
10. Brev datert 17.03.03 fra Sigdal kommune til planconsult as
11. Brev datert 25.03.03 fra Sigdal kommune til Fylkesmannen i Buskerud
12. Brev datert 27.04.03 fra hytteforeningen Norefjell vest til Sigdal kommune
13. Brev datert 02.06.03 fra hytteforeningen Norefjell vest til Sigdal kommune
14. Brev datert 05.05.03 fra Sigdal kommuen til Estatia as og Kann prosjekt as
15. Kunngjøring 30.09.03 i to lokale aviser, om varsel oppstart av kommunedelplan Norefjell Vest

..