

PLANPROGRAM

Områdereguleringsplan for Høgevarde HV16 Heimseter

Fastsatt 15.06.2023
Kommunestyret sak 63/2023



Flå kommune

FORORD

Dette planprogram gjelder for områdereguleringsplan for Høgevarde HV16 Heimseter. Som ledd i videreutvikling av en av Flå kommunes viktigste fjelldestinasjoner, og basert på Høgevarde sin bærekraftstrategi, tar planarbeidet sikte på å legge til rette for utvikling av et område på ca. 7000 dekar på Høgevarde.

Forslag til planprogram er utarbeidet i henhold til Plan- og bygningslovens § 4-1 og § 6 i forskrift for konsekvensutredninger etter Plan- og bygningsloven datert 26.06.2009.

Områdereguleringsplanen utarbeides i samarbeid mellom Flå kommune og Høgevarde AS, og det er etablert en styringsgruppe for planarbeidet med representanter fra Flå kommune og Høgevarde AS. Flå kommune har ansvar for planprosessen og Høgevarde AS bekoster og besørger utarbeidelse av planforslag med tilhørende utredninger.

Planbehandlingen vil i første omgang bestå av en 6 ukers lang offentlig høring av planprogrammet før den endelige versjonen av planprogrammet vedtas av kommunestyret i Flå. Deretter legges et planforslag fram til førstegangsbehandling i Flå kommune og med en planbeskrivelse som inkluderer temaene som skal utredes og belyses nærmere. Etter offentlig høringsperiode på 6 uker vil planen bli tatt opp til annengangs politisk behandling og vedtak i kommunestyret i Flå kommune.

Ved å fremme forslag om en ny områdereguleringsplan har en til hensikt å erstatte den delen av Områdereguleringsplan for Gulsvikfjellet som der er benevnt som HV16.

Grinaker Utvikling AS

Knut Sterud
Prosjektleder

INNHALDSFORTEGNELSE

FORORD	2
INNHALDSFORTEGNELSE	3
1 INNLEDNING	5
1.1 BAKGRUNN	5
1.2 ORGANISERING AV PLANARBEIDET	5
1.3 MÅL FOR PLANARBEIDET	5
1.4 PLANTYPE, PLANPROGRAM OG KONSEKVENSTREDNING	6
2 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	6
2.1 PLANPROSESS	6
2.2 MEDVIRKNING	6
2.3 FRAMDRIFT	7
3 PLANSTATUS, RAMMER OG FØRINGER	8
3.1 NASJONALE OG STATLIGE PLANER OG FØRINGER	8
3.2 REGIONALE PLANER OG FØRINGER	9
3.3 PLANER OG FØRINGER FOR FLÅ KOMMUNE	9
3.4 EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER I GULSVIKFJELLET	9
4 DAGENS SITUASJON – BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	11
4.1 BELIGGENHET OG ADKOMST	11
4.2 AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET	13
4.3 GEOLOGI OG LANDSKAP	14
4.4 VEGETASJON	14
4.5 SETERVEG OG TRAKTORVEGER	15
4.6 SKILØYPER	15
4.7 TURSTIER OG SYKKELSTIER	16
4.8 HØYSPENTTRASÉ	16
4.9 NATURMANGFOLD	16
4.10 KULTURMINNER – GANDRUDSETRA	17
4.11 MYROMRÅDER	17
4.12 OVERVANN OG FLOM	19
4.13 SKRED	19
5 OM PLANFORSLAGET SOM SKAL UTARBEIDES	19
5.1 HOVEDGREP	19
5.2 ADKOMST, VEIER, PARKERING OG DAGUTFART	19
5.3 OMFANG OG TYPE UTBYGGING	20
5.4 GRØNNSTRUKTUR OG FRILUFTSLIV	20
5.5 NATURMANGFOLD	20
5.6 MYROMRÅDER	21
5.7 KONSENTRERT SENTRUMSOMRÅDE – AKTIVITETSOMRÅDE	21
5.8 SKIANLEGG, SKILØYPER OG VINTERAKTIVITETER	22
5.9 TEKNISK INFRASTRUKTUR	22
5.10 SYKKELSTIER	22

5.11	KULTURMINNEOMRÅDE OG FORMIDLING AV NATUR- OG KULTURHISTORIE	23
5.12	FORHOLDET TIL BARN OG UNGE SAMT UNIVERSELL UTFORMING	23
6	PLAN OG UTREDNINGSTEMA	23
6.1	GENERELT	23
6.2	METODIKK OG UTREDNINGSTEMA	23
6.3	ANDRE TEMA	24
6.4	EKSISTERENDE MATERIALE	24
6.5	SUPPLERENDE UNDERSØKELSER	24
6.6	RISIKO OG SÅRBARHET	25

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Den helårige fjell- og fritidsdestinasjonen Høgevarde er et av satsingsområdene for utbygging av fritidsbebyggelse i Flå kommune.

Høgevarde er regulert av områdereguleringsplan for Gulsvikfjellet, vedtatt i 2015. Områdeplanen angir delområder, og det er krav om detaljreguleringsplan for de ulike delområdene. HV16 er et av de største delområdene med ca. 7000 daa, og er i områdereguleringsplanen avsatt til fritidsbebyggelse, infrastruktur, sentrumsområde, skianlegg, skiløyper mm.

Det ble i 2018 igangsatt arbeid med detaljreguleringsplan for HV16. Etter at prosessen har pågått en stund, er det vurdert at området er så vidt omfattende at områderegulering fremstår som mer hensiktsmessig enn en detaljreguleringsplan.

Området omfatter store arealer og vil legge til rette for utbygging av fritidsbebyggelse i lang tid. Erfaringsmessig vet man at marked og utbyggingsmåter endrer seg over tid. En områdeplan sikrer en helhetlig løsning for viktig infrastruktur og overordna føringer for arealbruk i hele området. I oppfølgende detaljregulering kan mindre delområder innenfor områdeplanen detaljeres på et senere tidspunkt, etter marked og enhver tids ønsker og føringer for utbygging.

1.2 Organisering av planarbeidet

Planarbeidet organiseres som et samarbeid mellom Flå kommune og Høgevarde AS. Det er inngått avtale mellom Flå kommune og Høgevarde AS som angir ansvarsfordelingen mellom partene i planprosessen. Det følger av avtalen, som bygger på Plan- og bygningsloven kap. 12, at Flå kommune har ansvaret for rammer for og framdrift i planprosessen. Flå kommune er også ansvarlig myndighet for konsekvensutredningene, jfr. Plan- og bygningsloven § 4-2.

Høgevarde AS besørger og bekoster utarbeidelse av planprogrammet og planforslaget med tilhørende konsekvensanalyser og øvrige utredninger. Grinaker Utvikling AS, med bistand fra ANKR Rådgivning AS og MjøsPlan AS, er engasjert til å bistå Høgevarde AS i prosessen. Høgevarde AS har også støtte fra andre fagmiljøer med spesialkompetanse (Asplan Viak AS, NaturRestaurering AS, Skred AS, Rambøll AS, Norwegian Snow Consulting AS med flere).

1.3 Mål for planarbeidet

Visjon og bærekraft:

- Utbyggingen av Høgevarde skal gjennomføres på en skånsom og bærekraftig måte, hvilket innebærer at Høgevarde skal bygges ut for å bli en attraktiv og preferert fritidsdestinasjon, men samtidig sette så lite avtrykk på miljøet som mulig.

Mål for utvikling av Høgevarde:

- Videreutvikle Høgevarde som et svært viktig helårs fritids- og reiselivsområde og bærekraftig fjelldestinasjon i Flå kommune.

1.4 Plantype, planprogram og konsekvensutredning

Reguleringen utføres som en områdereguleringsplan i henhold til Plan- og bygningsloven § 12-2. En områdereguleringsplan er en overordnet reguleringsplan, som normalt følges opp med detaljreguleringsplaner. I det videre arbeidet med områdereguleringsplanen vil det imidlertid legges opp til at deler av området får så vidt detaljerte bestemmelser og plankart, at det vil være mulig å gå rett på rammesøknad (byggesak) så snart områdereguleringsplanen er vedtatt.

For planer som kan få vesentlig virkning på miljø, naturressurser og samfunn, skal det utarbeides planprogram som grunnlag for planarbeidet, jfr. Plan- og bygningsloven. § 4-1. I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger er det krav om konsekvensutredning (KU) for kommuneplaner og kommunedelplaner, og det er krav om KU for reguleringsplaner for en rekke ulike tiltak, herunder nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan (KU-forskriften vedlegg I). Det ble utarbeidet KU for Områdeplan for Gulsvikfjellet vedtatt i 2015. En ny områdeplan er av planmyndighet vurdert å omfattes av krav om KU. Det er også krav om planprogram for reguleringsplaner for tiltak i Vedlegg I til Forskrift om konsekvensutredninger.

Planprogrammet skal:

- klargjøre formålet og avklare premisser og rammer for planarbeidet
- beskrive aktuelle problemstillinger i planarbeidet
- vise behov for nødvendige konsekvensutredninger og øvrige utfyllende beskrivelser som skal følge planforslaget
- vise opplegg for informasjon og medvirkning i planprosessen
- vise organisering av planprosessen og framdriftsplan

2 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

2.1 Planprosess

Planprosess for reguleringsplaner styres etter bestemmelser i Plan- og bygningsloven. Det er flere faser av planprosessen for en områdereguleringsplan med krav om planprogram og konsekvensutredning. De viktigste trinnene i denne prosessen er:

- Varsel om oppstart med høring av planprogram. Minst 6 uker høringsfrist.
- Fastsetting av planprogram i kommunestyret.
- Utarbeidelse av planforslag.
- Førstegangs behandling av planforslaget i kommunestyret.
- Høring av planforslaget. Minst 6 ukers høringsfrist.
- Eventuelle endringer av planforslaget etter høring.
- Vedtak av plan i kommunestyret.

2.2 Medvirkning

Plan- og bygningsloven stiller krav til medvirkning i planprosesser. Kommunen har et ansvar for å påse at dette blir ivaretatt. Ved oppstart og høring av planarbeidet kunngjøres det med informasjon og frister i lokalavisen Hallingdølen, og samtidig legges forslag til planprogram ut

til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere, andre parter og offentlige organer varsles også direkte med brev.

Kunngjøringer skal i tillegg være elektronisk tilgjengelig, og Flå kommune bruker hjemmesiden sin til dette. Under «kunngjøringer / høringer» legges det ut informasjon om oppstart av planarbeid og høringer, og forslag til plankart vil bli lagt ut på www.kommunekart.com når det kunngjøres høring av planforslaget.

I løpet av planprosessen kan det være aktuelt å gjennomføre folkemøte(r) for dialog og innspill til planarbeidet. I tillegg kan det være aktuelt med informasjonsmøte(r) for hytteeiere og andre interesserte, samt bruk av hjemmeside til Høgevarde AS. Ulike fagmiljøer, råd, utvalg og interessegrupper vil bli involvert i arbeidet.

2.3 Framdrift

Tabellen under viser en overordnet framdrift for planprosessen og medvirkning. Det kan bli justeringer av framdriften og medvirkningsopplegg underveis i prosessen. Tidspunkt for møter vil bli avklart og annonsert på et senere tidspunkt.

Tidspunkt:	Planprosess:	Medvirkningsopplegg:
Høsten 2022	Avklare rammer og premisser	
Vinter 2022 / 2023	Utarbeide forslag til planprogram	
Vinter/vår 2023	Varsel om oppstart og høring av forslag til planprogram	Informasjon om oppstart av planarbeidet på hjemmeside, lokalavis, mm. Åpent for skriftlig innspill til planprogram som er på høring. Åpent for skriftlige innspill til planforslaget som skal utarbeides. Dialogmøter og evt. egne møter for hytteeiere i Høgevarde.
Vår/sommer 2023	Vedtak av planprogram	
Sommer 2023 / Høst 2023	Arbeid med planforslag	
Vinter 2023 / Vår 2024	Førstegangsbehandling av planforslaget. Høring av planforslag.	Informasjon om høring av planforslag på hjemmeside, lokalavis m.m. Åpent for skriftlig innspill til planforslaget som er på høring. Dialogmøter og evt. egne møter for hytteeiere i Høgevarde.
Vår 2024 (tidligst)	Annen gangs behandling og vedtak av planforslaget.	

3 PLANSTATUS, RAMMER OG FØRINGER

Både på kommunalt og regionalt nivå er det vedtatte planer som er relevante for planarbeidet. På nasjonalt nivå er det rammer og føringer for arealplanlegging. Under følger en oversikt:

3.1 Nasjonale og statlige planer og føringer

Lover og forskrifter:

- LOV-2008: Plan- og bygningsloven
- LOV-1978: Lov om kulturminner
- LOV-1981: Lov om vern av forurensninger og om avfall (Forurensningsloven)
- LOV-2009: Lov om forvaltning av naturmangfold (Naturmangfoldloven)
- LOV-2000: Lov om vassdrag og grunnvann (Vannressursloven)
- LOV-1963: Lov om vegar (Veglova)
- LOV-2018: Lov om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. (Energiloven)
- FOR-2017: Forskrift om konsekvensutredninger
- FOR-2006: Vannforskriften
- FOR-1994: Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

Stortingsmeldinger:

- Meld. St. 18 (2016-2017), Berekraftige byar og sterke distrikt
- Meld. St. 18 (2015-2016), Friluftsliv
- Meld. St. 14 (2015-2016), Natur for livet
- Meld. St. 26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand
- Meld. St. 16 (2004-2005), Leve med kulturminner
- Meld. St. 42 (2000-2001), Biologisk mangfold
- Meld. St. 39 (2000-2001), Ein veg til høgare livskvalitet
- Meld. St. 58 (1996-1997), Miljøvernpolitikk for en bærekraftig utvikling

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023.

Rikspolitiske retningslinjer og rundskriv:

- Rikspolitisk retningslinje T-1442/2021 – Miljøverndepartementet, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)
- Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag, retningslinje 1-2007 NVE
- Rundskriv, T-2/08- Miljøverndepartementet, Om barn og planlegging.
- Rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling
- Rundskriv H-4/21 Etablering av ladepunkter og ladestasjoner for elektrisk drevne kjøretøy
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995).
- Regjerings handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009-2013
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Den europeiske landskapskonvensjonen, CETS no. 176, 1. mars 2004
- FNs bærekraftsmål

3.2 Regionale planer og føringer

- **Regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell 2020-2035.**
Utgiver: Viken fylkeskommune. Vedtatt av fylkestinget 17.09.2020, revidert av KMD 07.09.2021.
- **Regional vannforvaltningsplan for Innlandet og Viken 2022-2027.**
Utgiver: Innlandet og Viken fylkeskommune. Vedtatt: 26.10.2021.
- **Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035**
Utgiver: Buskerud fylkeskommune. Vedtatt av fylkestinget 14. og 15.02.2018
- **Kollektivtransportplan for Buskerud fylke – Utvikling mot 2030**
Utgiver: Buskerud fylkeskommune. Vedtatt: juni 2012.
- **Regional reiselivsplan - Først mot fremtiden 2010-2015**
Utgiver: Buskerud fylkeskommune. Innhold: Strategi for reiselivet i Buskerud. Vedtatt av Fylkestinget 21.10.2009.

3.3 Planer og føringer for Flå kommune

Flå kommune har flere planer som er relevante for planarbeidet. De viktigste er følgende:

- **Kommunal planstrategi 2020-2023** (vedtatt 03.12.2020)
- **Kommuneplan 2015-2027 – Arealdel Flå kommune** (vedtatt 26.05.2016)
- **Kommuneplan for Flå kommune – Samfunnsdelen 2022-2034** (vedtatt 15.12.2022)
- **Kommunedelplan for Gulsvik 2017-2029** (vedtatt 28.03.2017)
- **Strategisk næringsplan for Flå kommune** (vedtatt 2017)
- **Områdeplan for Gulsvikfjellet** (vedtatt 19.02.2015)

Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034 omfatter flere tema og har mål og delmål som er relevante for en områdeplan og utvikling av Høgevarde. Næringslivet er en viktig bærebjelke i samfunnet i Flå kommune, og utviklingen har vært positiv de siste årene. Mange arbeidsplasser i Flå er knyttet til fritidsboligmarkedet og reiselivsnæringen. Det er et overordnet mål at næringslivet i Flå fortsatt skal «blomstre».

Samfunnsdelen har videre mål om at fritidsbebyggelse skal komme innenfor allerede godkjente planer. Eventuell fritidsbebyggelse ut over dette skal være som naturlig fortetting og / eller i tilknytning til etablerte områder der man kan benytte eksisterende infrastruktur.

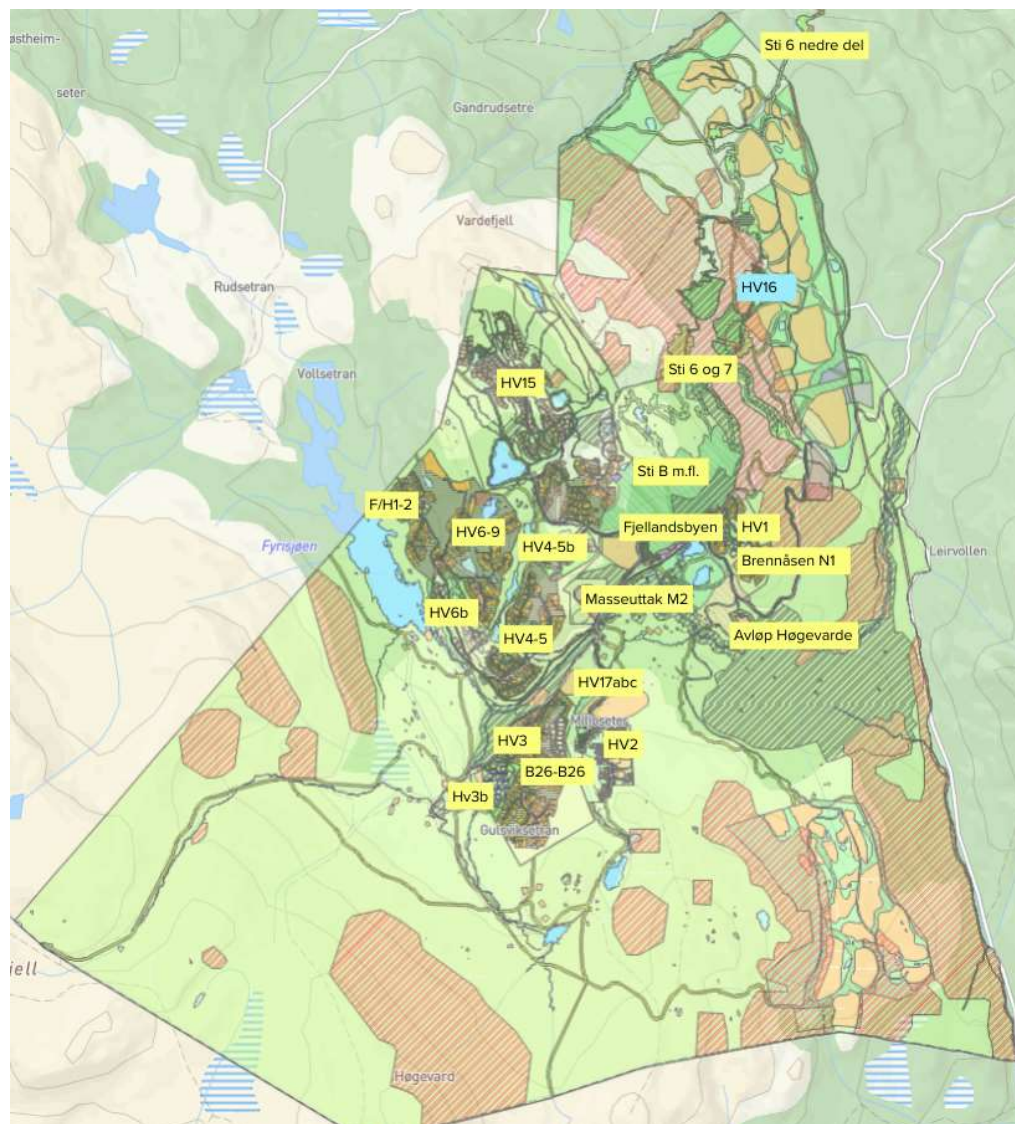
Det er et mål for Flå kommune å ta vare på viktige naturverdier, landskap og kulturminner. Utbygging må skje innenfor tålegrensen til miljøet, samtidig som det må sikres tilstrekkelig arealer til ønsket utvikling og utbygging. Bærekraftig utvikling er et gjennomgående tema i kommuneplanens samfunnsdel.

3.4 Eksisterende reguleringsplaner i Gulsvikfjellet

Det er godkjent en rekke reguleringsplaner i Gulsvikfjellet. Disse er oppført i tabellen nedenfor, og plassering er vist i figuren etter tabellen.

Plan-ID	Navn på reguleringsplan	Ikrafttredelsesdato
2002001	Brennåsen HV1	26.06.2002
2005002	Høgevarde HV3	27.04.2005
2006001	Høgevarde HV4 og 5	31.05.2006

2006002	Regulering for avløpsanlegg - Høgevarde	29.11.2006
2007001	Høgevarde HV6, 7, 8 og 9	25.10.2007
2011002	Høgevarde HV2	22.09.2011
2012001	F/H1 og F/H2 i Høgevarde HV7	20.09.2012
2015002	Høgevarde HV3-b Fjellseterhaugen	18.06.2015
2015004	Detaljreguleringsplan for område N1 – Brennåsen	17.03.2016
2015005	Reguleringsplan for B24-B26 Sauvallia HV3	28.03.2017
2015011	Høgevarde HV15 Vardefjell	18.05.2017
2016001	Detaljreguleringsplan for Dollhus Fjelltak M1	17.03.2016
2016007	Eitjernhaugen H4-HV5b	23.02.2017
2018002	Høgevarde Høgfjellspark (Fjelllandsbyen)	18.06.2020
202004	Sykkelstier 6 og 7 i Gulsvikfjellet	17.06.2021
2022001	Høgevarde - Sykkelsti B m.fl.	17.06.2022
2022002	Høgevarde - Sykkelsti 6 nedre del	17.06.2022
2015009	Høgevarde - HV17-abc	15.12.2022



Figur 1. Oversikt over gjeldende reguleringsplaner i Høgevarde.

4 DAGENS SITUASJON – BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

4.1 Beliggenhet og adkomst

HV16 Heimseter i Gulsvikfjellet ligger i den nedre delen av Gulsvikfjellet i Flå kommune. Det ligger hovedsakelig på et skogkledd platå, mens den vestre delen er en bratt li med Vardefjell som den høyeste fjellryggen. Området befinner seg i høgdelaget 575-1100 moh.

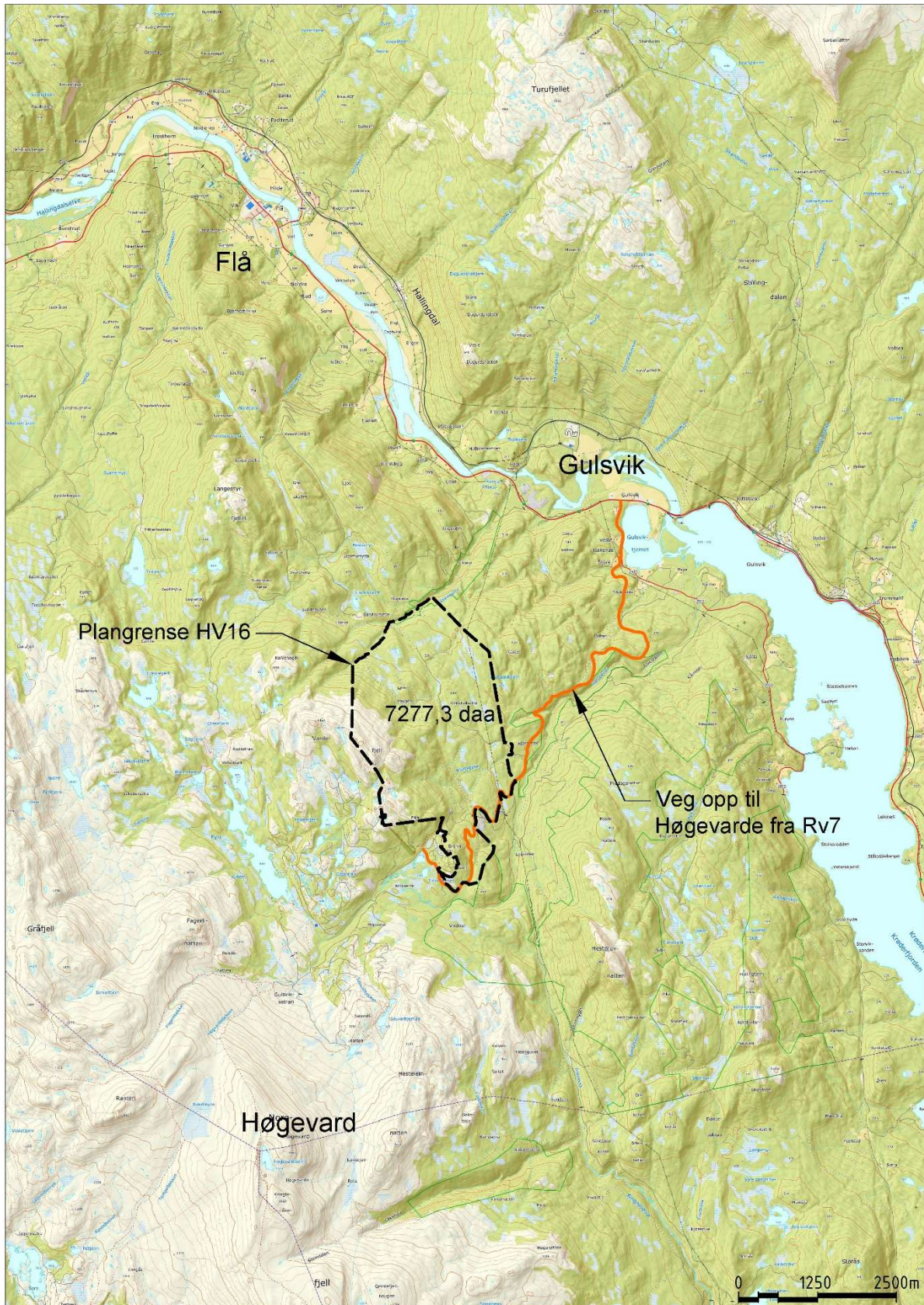
Området har adkomst fra Rv. 7 ved Gulsvikgårdene i nordenden av Krøderen og videre langs fylkesvei 2902. Derifra via eksisterende, privat asfaltert hovedvei oppover lia. Automatisk bomstasjon er etablert rett etter avkjøring fra fylkesveien.



Figur 2. Foto 25.07.2021. Store deler av det midtre og søndre planområdet med Krøderen og Gulsvik i bakgrunnen. Området sett fra Vardefjell mot øst.

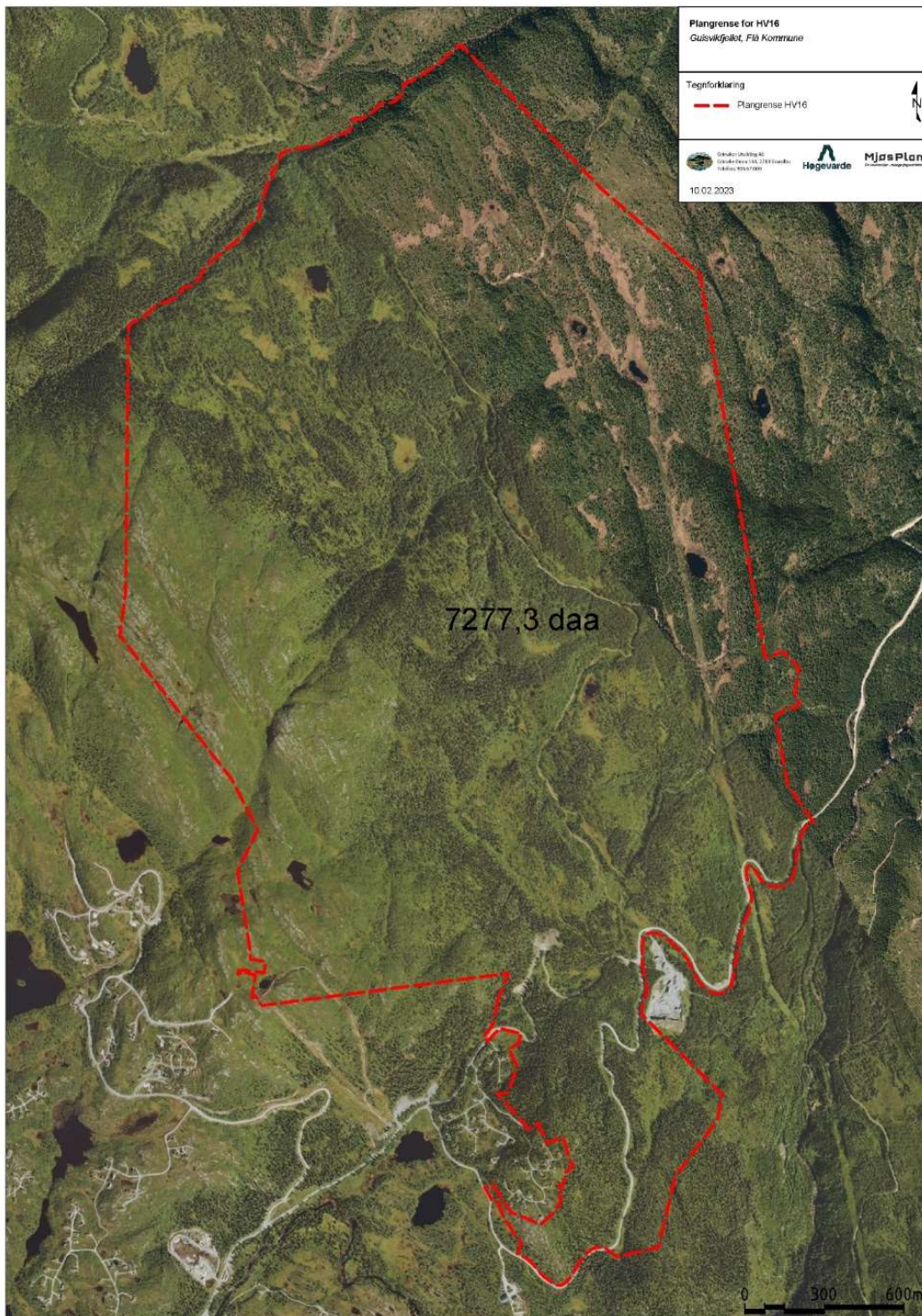


Figur 3. Foto 12.05.2020. Utsyn fra Rv. 7 og Krøderen mot Vardefjell og den øvre delen av HV16



Figur 4. Oversiktskart som viser planområdet HV16 Heimseter og adkomstveg fra Rv. 7 i Gulsvik og opp til Høgevarde.

4.2 Avgrensning av planområdet



Figur 5. Ortofoto som viser planområdet Hv16 Heimseter på 7277,3 dekar.

Avgrensning av planområdet ned mot dalen er lagt på østsiden av høyspenttraseen, av hensyn til friluftsliv. Mot vest går planområdet opp til toppen av Vardefjell, inntil reguleringsplan HV15 Vardefjell. Mot sør er planområdet hovedsakelig avgrenset av Gulsviksetervegen, som er den eksisterende private adkomstvegen fra dalbunnen, og mot Høgevarde hytteområde. Mot nord avgrenses planområdet av Sjølingelva.

Ved varsel om oppstart av et reguleringsplanarbeid varsler man et planområde som er ment å dekke hele det arealet som kan tenkes å inngå i planområdet til en ny reguleringsplan. I løpet av planprosessen kan det vise seg at ikke hele det varslede området er aktuelt å ta med, slik at det endelige forslaget ender opp med å dekke et mindre areal enn det varslede området.

4.3 Geologi og landskap

Berggrunnen består hovedsakelig kvartsittisk gneis (Kart NGU). Mesteparten av planområdet ligger i et variert skogområde med et eget større platå ned mot kraftgata. Den vestre delen av området består av en forholdsvis bratt og østvendt li, hvor den øvre delen opp mot Vardefjell har lite vegetasjon. Planområdet befinner seg i høydelaget 575-1100 moh. Deler av området består av et småkupert område, flere koller og bratte partier og en rekke myrer.



Figur 6. Foto 25.07.2021. Den søndre delen av Vardefjell med tursti langs fjellryggen.



Figur 7. Foto 09.06.2021. Den nordre delen av planområdet med utsyn vestover mot Vardefjell.

4.4 Vegetasjon

Vegetasjonen i høyreliggende områder er dominert av bjørk med noen innslag av gran og vier. Skoggrensen ligger flere steder over 1000 moh. Bartrevegetasjonen, som primært er gran, etablerer seg stadig høyere.

Planområdet domineres av nøysomme og artsfattige vegetasjonstyper, men enkelte partier har mer artsrike vegetasjonstyper. I den midtre og nordre delen er det barskog i form av en del eldre gran- og furuskog.

4.5 Seterveg og traktorveger

Dagens seterveg har en sentral plassering tvers gjennom planområdet. I tillegg finnes flere traktorveger i planområdet. Deler av setervegen og flere traktorveger blir benyttet som skiløype i dag. Det samme gjelder den gamle bratte adkomstvegen til Høgevarde fra HV1 Brennåsen og nedover lia. Setervegen fremstår som en gruset traktorveg som er fremkommelig med personbil det meste av året. Veggen er stedvis bratt, og sidearealene er stedvis bratte.



Figur 8. Foto 20.09.2019. Setervegen i den midtre delen som blir brukt som skiløype.

4.6 Skiløyper



Figur 9. Foto 20.09.2019. Dagens skiløype.

Det går skiløype fra Høgevarde Fjellpark / Brennåsen HV1, nedover lia og gjennom planområdet. Området er snøsikkert og gir en annen opplevelse enn skiløypene lengre opp i fjellet. Skiløypa ligger også i le for vær og vind i forhold til lengre opp i Høgevarde. Skiløypene er så langt hovedsakelig anlagt på tidligere traktorveger og deler av setervegen.

4.7 Turstier og sykkelstier

Det er ingen merkede tilrettelagte turstier i området i dag, men setervegen og traktorveger benyttes av turgåere.

Det er godkjent reguleringsplaner for flere sykkelstier med ulik vanskelighetsgrad gjennom planområdet. Flere av disse er tatt i bruk og er allerede meget populære. Flere stier er under utbygging og sti A Hero Trail ned til Gulsvik vil bli ferdigstilt i løpet 2023.



Figur 10 og 11. Foto 07.09.2022. Befaring langs ferdigbygd og godt naturtilpasset sykkelsti 3 gjennom den søndre delen av planområdet. Stien er allerede tatt i bruk.

4.8 Høyspenttrasé

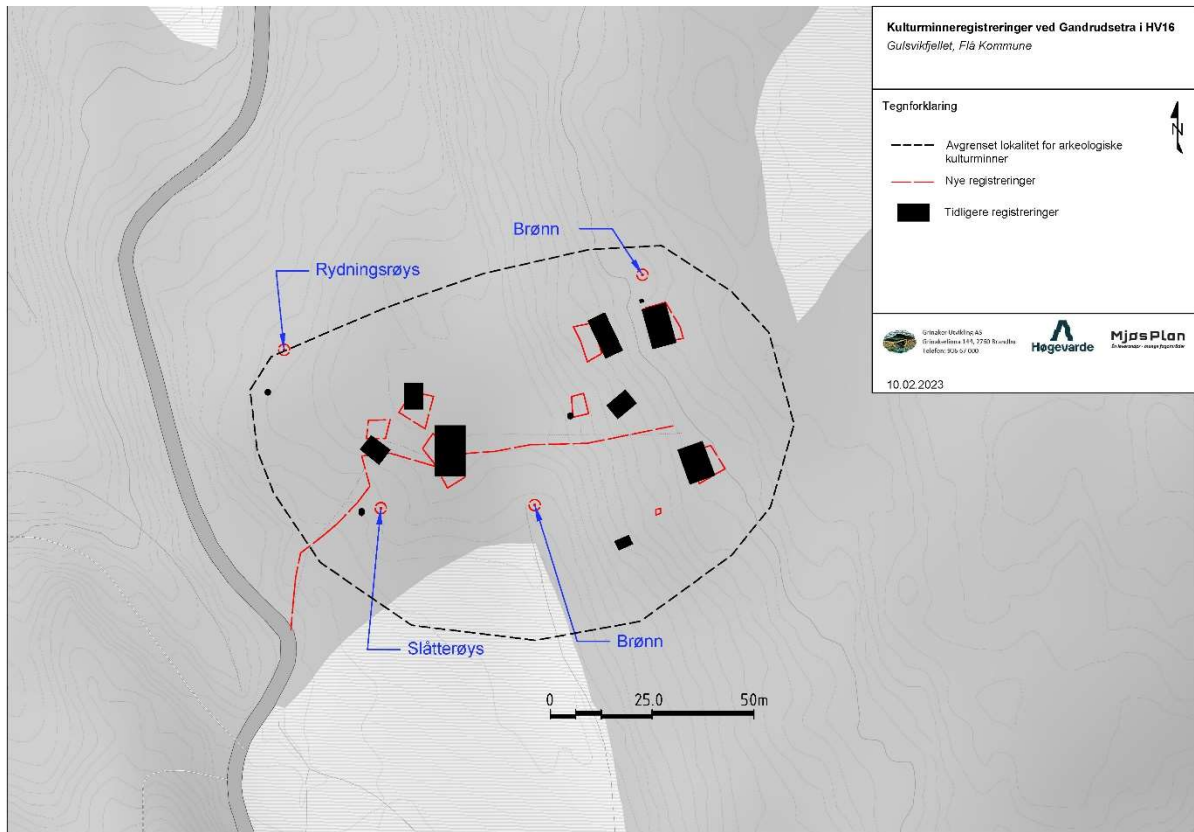
Større høyspentlinje: «132 Flå-Sandum», spenning: 132 kV går igjennom den østre del av planområdet. Eier: Glitre Energi Nett AS. Gulsviksetervegen og Setervegen krysser under høyspenttraseen i planområdet. Det går en delvis opparbeidet skogsbilveg langs traseen (nord-sør) mellom de ovenfor nevnte vegene.

4.9 Naturmangfold

Det er gjennomført oppfølgende registreringer av naturmangfold i deler av planområdet. Området ligger mellom bekkekløftene for Gulsvikelva og Sjølingelva. Elvene renner gjennom hvert sitt naturreservat med viktige naturverdier. Planområdet berører i mindre grad naturreservat for Sjølingelva helt i nord. I deler av det midtre og nordre planområdet er det et stort innslag av eldre furutrær som en ønsker å ta vare på. Det er også registrert lommer med død ved og gjort funn av flere enkelttrær og mindre lokaliteter med sjeldne lavarter, som f.eks. ulvelav.

4.10 Kulturminner – Gandrudsetra

Gandrudsetra er en del av «Heimsetrene», og ligger som kulturminneområde i områdeplanen fra 2015. I området er det registrert to seteranlegg. Området er nærmere undersøkt av arkeologer og det er tatt pollenanalyse av botaniker.



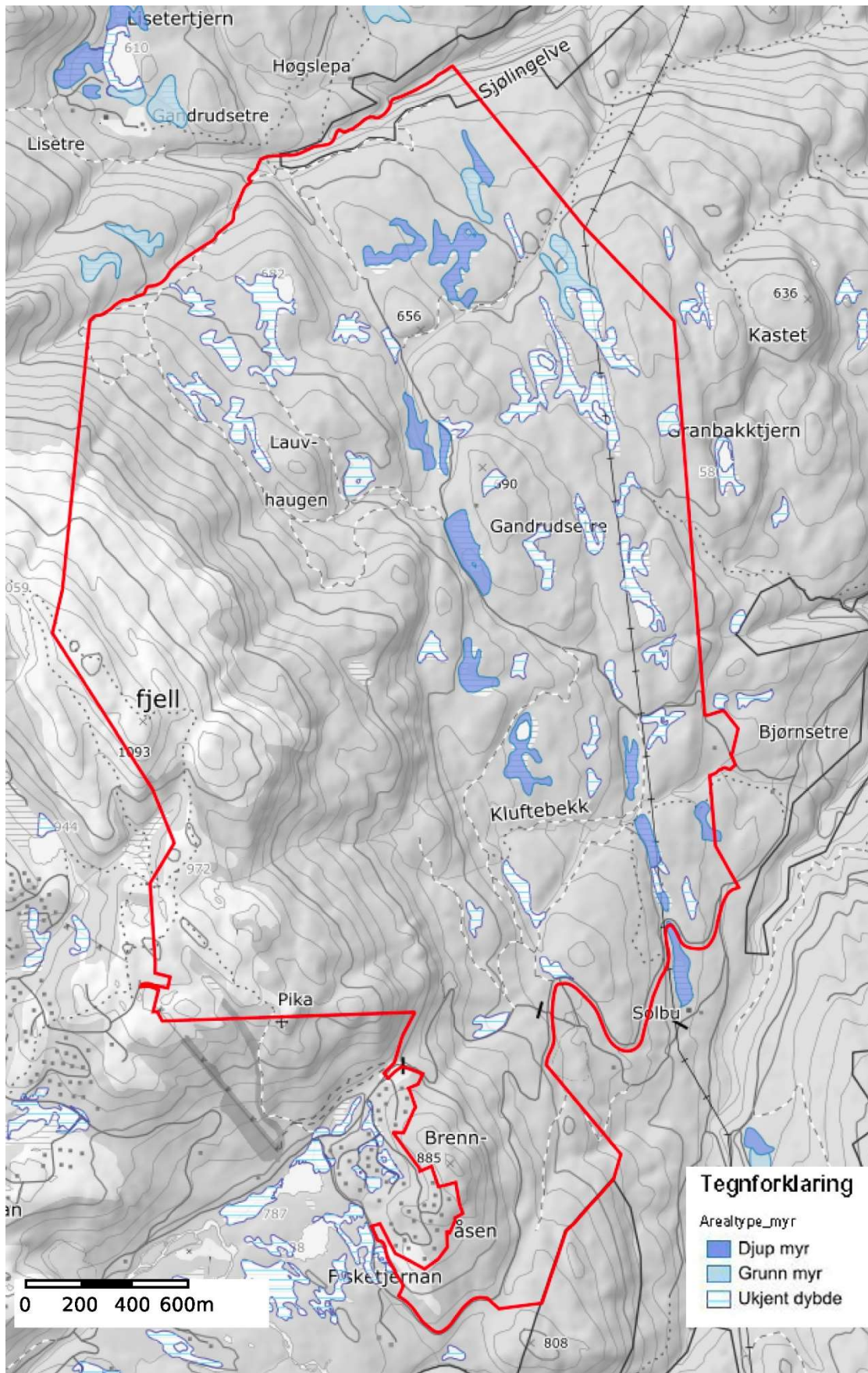
Figur 12. Kartutsnittet viser registreringer gjort innenfor kulturminneområdet Gandrudsetra.

4.11 Myrområder

Det er ca. 270 dekar med myr i planområdet. Myrene gir romlige flater og er viktige for det biologiske mangfoldet og som lager for CO₂ i naturen.



Figur 13. Foto 12.08.2021. En av flere myrer i det nordre området.



Figur 14. Figuren viser en grov oversikt over myrer i planområdet.

4.12 Overvann og flom

Det finnes flere mindre bekker i planområdet. Noen av bekkene kan ha stor vannføring under snøsmelting og i perioder med store og konsentrerte nedbørsmengder. Bekkene har betydning for vanntilførsel til flere myrer langs bekkene. Myrene fungerer normalt som naturlige fordryningsmagasiner, med mindre de er vannmettede før en flomsituasjon.

4.13 Skred

Skred AS har gjennomført skredfarevurdering av planområdet i 2020. Det er i tillegg gjennomført oppfølgende vurderinger av skred og steinsprang i forbindelse med regulering av sykkelstier i området av geolog i Skred AS.

Store deler av planområdet er flatt eller har en terrenghelning på $\leq 20^\circ$. Langs vestre del av plangrensen, med unntak av den nordlige delen, er det flere bergskrenter med terrenghelning $> 45^\circ$, som kan være kildeområder for steinsprang. Bergskrentene har en høydeforskjell på 20-30 m, med enkelte skrenter med høydeforskjell på 60-70 m. Fra planområdet stiger terrenget vestover opp mot Vardefjell (1121 moh.). I den nordlige delen av fjellsiden er det langsgående partier som er $27-37^\circ$ bratte, noe som er mulige løснеområder for snøskred. Disse har typisk en høydeforskjell på mindre enn 100 høydemeter. Ovenfor den sørlige delen er det mer variasjon i terrenget, med konkave og konvekse partier, samt en rekke skrenter brattere enn 45° . De bratteste områdene er mulige kildeområder for steinsprang, mens snøskred kan løsne langs konkave former i terrenget.

5 OM PLANFORSLAGET SOM SKAL UTARBEIDES

5.1 Hovedgrep

Høgevarde ønsker med utviklingen av HV16 Heimseter å legge til rette for et helhetlig område med et bredt spekter av aktiviteter og ulike typologier av fritidsboliger, herunder leiligheter, rekkehus, hytter i tunstruktur og frittliggende hytter. Det planlegges etablert et eget aktivitetsområde i tilknytning til et nytt bilfritt sentrumsområde. Det er tenkt etablert et alpinanlegg med gondoler og skitrekk. Disse planlegges også for bruk i barmarksesongen til å frakte syklistene opp for terrengsykling ned igjen. Det planlegges å legge til rette for flere sykkelstier, turstier og langrennsløyper.

5.2 Adkomst, veier, parkering og dagutfart

Dagens adkomst via Rv. 7 og Fv. 202 skal utbedres gjennom ny kryssløsning på Rv. 7 i regi av Høgevarde AS. Dette er et eget prosjekt som det utarbeides egen reguleringsplan for. Videre oppover lia følger adkomsten langs den eksisterende og private Gulsviksetervegen, fram til ny avkjøring for HV16. Det er aktuelt med to adkomstveger inn i planområdet. En hovedadkomst er så langt tenkt langs høyspentlinje med sikte på parkering og tilknytning til framtidig pulsgondol.

Det er et mål å stanse hovedtyngden av framtidig dagutfart ved planområdet HV16 Heimseter for å unngå trafikkbelastning på fjellområdene lengre inn i Høgevarde. Det vil derfor planlegges for at sykkelstier, langrennsløyper, fritidspark og skianlegg kan nås direkte fra HV16. Dette for å søke å redusere biltrafikken videre innover i fjellet. En kortere strekning

av Gulsviksetervegen i den søndre delen vil bli vurdert omlagt som del av planarbeidet for å bedre stigning og framkommelighet.

Det skal tas hensyn til overvannshåndtering ved prosjektering og anleggelse av vegnettet i planområdet. Dette vil særlig gjelde i områder med bratt terreng. I de områder hvor det legges opp til en konsentrert utbygging vil man vurdere tilrettelegging for parkering i kjeller. I dag er det, i samarbeid med Flå taxi / Flå vekst, etablert tilbringertjeneste fra alle buss- og togavganger i Flå. I vintersesongen er det også etablert egne avganger med el-buss fra Oslo til Høgevarde i helgene.

5.3 Omfang og type utbygging

Det legges til grunn at det det kan benyttes inntil ca. 2000 dekar til områder for bygg og anlegg (hyttegrender, leiligheter, næringsbebyggelse og andre tekniske anlegg). Omfang og nærmere lokalisering av nye områder for leiligheter/konsentrert bebyggelse og andre hyttegrender vil bli avklart i videre planprosess. Det er aktuelt med høyere arealutnyttelse i flere grender og en mer variert bebyggelse i enkelte byggeområder, enn det som har vært lagt til grunn gjennom utbygging av hyttegrender så langt i Høgevarde og som lå til grunn for gjeldende områdereguleringsplan.

5.4 Grønnstruktur og friluftsliv

Grønnstrukturen i et fritidsboligområde bør sikre gode sammenhenger til både stier, løyper og friluftsområder utenfor byggeområdet. Det vil også bli lagt stor vekt på å sikre nødvendig grønnstruktur mellom grendene med god tilgang til skiløyper, sykkelstier og turstier i tilknytning til den enkelte hyttegrend og/eller områder for leiligheter/andre serviceanlegg. Dagens løypenett vil bli sikret og videreutviklet. Tilrettelegging av utsiktspunkt, gapahuker, sikre bålplasser og knutepunkt for ferdsel gjennom hele året vil bli vektlagt. Det er også aktuelt med en universell turveg i tilknytning til framtidig sentrumsområde.

Da området vil preges av en delvis konsentrert utbygging vil det være viktig å tilrettelegge for nevnte aktiviteter med riktig dimensjonering i forhold til forventet bruk gjennom året.

5.5 Naturmangfold



Figur 15, 16 og 17. Foto 09.06.2021. Død ved og eldre furutre i den nordre delen av planområdet med bl.a. ulvelav.

Konsekvensutredning av naturmangfold fra 2015 ligger til grunn for vurdering av naturverdier. I 2020-2022 er det gjennomført supplerende og mer detaljert registreringer av naturmangfold i planområdet, blant annet i tilknytning til sykkelstier.

Planområdet er tenkt inndelt etter ny vurdering av naturverdier. Flere mindre områder med eldre furutrær, død ved og sjeldne lavarter vil bli sikret som natur- og friluftsområder, hvor det også er aktuelt med formidling av naturverdier og naturhistorie.

5.6 Myrområder

I gjeldende områdereguleringsplan er ca. 64 dekar myr berørt i skisserte byggeområder for fritidsbebyggelse, infrastruktur og ulike tekniske inngrep. I planarbeidet tar en sikte på betydelig mindre berøring av myrer. Påvirkning av myr, avbøtende og kompenserende tiltak vil bli nøye vurdert som del av planarbeidet.



Figur 18. Foto 09.06.2021. I den nordre delen av planområdet er det en rekke myrer og mindre myrpytter.

5.7 Konsentrert sentrumsområde – Aktivitetsområde

I gjeldende områdereguleringsplan er det ikke angitt noe senter hvor en kan opparbeide konsentrert bebyggelse, servicefunksjoner, servering og ulike aktiviteter, ut over det som er angitt i tre områder for næringsbebyggelse.

En vil vurdere endring av næringsområdet til et sentrumsområde. Dette av hensyn til bærekraftig utvikling for å ivareta flere funksjoner (beboelse og service), og som kan knyttes direkte mot adkomst, parkering og skianlegg.

I den grad man vurderer anleggelse av et konsentrert sentrumsområde vil prinsippene for utviklingen bestå av kompakt utbygging med fokus på god mobilitet og tilgjengelighet for gående og syklende. Bygningene vil tilpasses terreng og omgivelser. Tilkomst og parkering vil inngå som en viktig del av sentrumsplanleggingen, samt korte avstander mellom viktige funksjoner i området for minimering av bilbruk og arealbeslag.

5.8 Skianlegg, skiløyper og vinteraktiviteter



Figur 19 og 20. Foto Geir Ødegård Olsen 12.02.2021. Vinterlandskap på Vardefjell. Deler av den søndre delen av HV16 Heimseter er allerede svært populært for løssnøkjøring.

Det tas sikte på å utvikle skianlegg med heiser og nedfartstraseer. Framtidig skianlegg i HV16 Heimseter er tenkt som en viktig utvidelse av tilbudet som finnes i fjellparken i HV12 i dag. Gjennom flere mindre skitrek, mindre alpinløyper og skiløyper vil de aller fleste fritidsboligene i HV16 få tilgang til anlegget med ski inn/ut.

I tillegg vil det bli planlagt en rekke skiløyper med nær tilknytning til framtidige grender, og en vil vurdere egne aktivitetsområder for barn og unge. Deler av setervegen vil bli vurdert som skiløype og deler eventuelt som universell turveg.

5.9 Teknisk infrastruktur

Vannforsyning

Vannforsyning vil bli vurdert på bakgrunn av hydrogeologisk studie gjennomført av SWECO i 2020. Beskrivelse av løsning for vannforsyning og herunder brannvann vil bli beskrevet i planforslaget.

Avløp

Avklaring av framtidig avløp pågår i regi av Asplan Viak. Det er søkt om midlertidig utslippstillatelse for 4000 pe. Asplan Viak gjennomførte i 2022 en rapport og søknad for Høgevarde AS om midlertidig utslippstillatelse. Søknaden omfatter utvidelse av eksisterende Høgevarde renseanlegg til en kapasitet for 4000 pe og inntil 670 m³ avløpsvann/døgn. I driftsperioden 2023 - 2029 skal det planlegges og bygges nytt renseanlegg ved Vettervegen, med utslipp til innsjøen Krøderen. Beskrivelse av løsning for avløp vil bli beskrevet i planforslaget.

5.10 Sykkelstier

Flere stier er under utbygging og sti A Hero Trail ned til Gulsvik vil bli ferdigstilt i løpet 2023 i regi av World Trail og Høgevarde AS. En rekke stier er under planlegging og vil bli avklart som del av områdereguleringsplanen. Disse vil bli avklart nærmere i planarbeidet i forhold til

landskap, naturmangfold og ulike fritidstilbud og tilrettelegging (rasteplasser, utsiktspunkter m.m.).

5.11 Kulturminneområde og formidling av natur- og kulturhistorie

Området ved Gandrudsetra har en gunstig plassering med sikte på å knytte dette til hovedskiløype, sykkelstier, turstier og eventuell universell turveg. Området er aktuelt som viktig rasteplass med varmetue, bål plass, informasjonstavler og formidling av natur- og kulturhistorie. Tiltak her vil bli avklart med arkeologer og botaniker.

5.12 Forholdet til barn og unge samt universell utforming

Forholdet til barn og ungdom vil bli tillagt stor vekt i avklaring av aktivitetstilbud, tilgjengelighet og tilretteleggingsgrad i framtidig planarbeid. Det samme gjelder universell utforming av ulike tilbud. Universell turveg i tilknytning til et sentrumsområde er et av flere tilbud som vil bli vurdert.

6 PLAN OG UTREDNINGSTEMA

6.1 Generelt

Virkningene av ulike areal- og utviklingsløsninger skal vurderes i forhold til situasjonen i Gulsvikfjellet i dag, og disse vurderingene vil framkomme i planbeskrivelse / konsekvensutredning for planforslag.

Det er tidligere gjennomført omfattende konsekvensanalyser i forkant av områdeplanen i 2015. Det er også gjennomført og pågår en rekke oppfølgende undersøkelser og faglige vurderinger av flere tema. Disse konsekvensanalysene, andre utredninger og analyser vil bli lagt til grunn for framtidig områdereguleringsplan. Det vil bli gjennomgang av tidligere utført konsekvensutredninger, analyser og faglige vurderinger med sikte på oppfølgende utredninger og ny plansituasjon i HV16 Heimseter. Der det ikke foreligger tilstrekkelig registreringer, skal det gjennomføres kartlegging og utredninger som er relevant for senere beslutninger.

6.2 Metodikk og utredningstema

Som en del av planarbeidet og planforslaget vil det bli utarbeidet konsekvensutredning (KU). Miljødirektorens veileder M-1941Konsekvensutredninger for klima og miljø vil være utgangspunkt for KU. For temaene **naturmangfold, landskap, kulturmiljø, og friluftsliv** vil det bli vurderte områdets verdi, hvilken påvirkninger planforslaget medfører og hvilken konsekvens planen gir. I veilederen er det angitt kriterier for verdisseting og vurdering av påvirkning.

Verdi + påvirkning = konsekvens

Temaene **forurensing og klimagassutslipp** vurderes også i KU. Her vurderes virkninger og konsekvenser for ulike forurensingstema.

Det skal i konsekvensutredningen også vurderes og beskrives hvordan planen kan påvirke **vannmiljø og økosystemtjenester**.

For hvert utredningstema vil det bli foreslått avbøtende og eventuelt kompenserende tiltak som kan redusere de negative og forsterke de positive virkningene av endret arealbruk. I tillegg til vurdering for de enkelte temaene vil det bli gjort en samlet vurdering av virkningene av planforslaget.

6.3 Andre tema

I tillegg til konsekvensutredning tas det sikte på å belyse en rekke andre tema og problemstillinger nærmere i planforslaget. Det gjelder blant annet:

- Overordnet bærekraftstrategi og konkretisering av delmål og tiltak
- Energikilder / grønn energi
- Teknisk infrastruktur
- Trafikk og transportbehov
- Overvannshåndtering
- Påvirkning av myrområder
- Grønnstruktur
- Tilrettelegging for friluftaktiviteter som turstier, sykkelstier, skianlegg, skiløyper, rasteplasser, tilgjengelig, m.m.
- Formidling av natur- og kulturhistorie
- Lokalisering og utforming av sentrumsområde
- Utforming av bebyggelse
- Lokal utvikling

6.4 Eksisterende materiale

Nedenfor er det opplistet temaer som inngår i tidligere konsekvensanalyser og rapporter, og andre vurderinger som legges til grunn for planarbeidet:

- Landskapsanalyse til konsekvensanalyse 2015. Asplan Viak AS
- Naturverdier og konsekvensutredning av hyttebygging 2012, Asplan Viak AS
- Villrein - Villreinens tålegrense 2008, Prof. Egil Reimers
- Villrein – Vinterbeiter 2010
- Hydrogeologisk studie 2020, Sweco AS
- Skredfarevurdering 2020, Skred AS
- Kulturminner – Tidligere KU-utredning 2001, E-CO Partner 2001
- Kulturminner - Kulturminneregistrering 2005, Buskerud fylkeskommune
- Plan for løyper, heiser og aktiviteter 2020, Norwegian Snow Consulting AS
- Planlegging og utbygging av sykkelstier, World Trail 2020-2022

6.5 Supplerende undersøkelser

Under følger en oversikt over noen av undersøkelsene som er igangsatt. Som en del av planarbeidet vil det fortløpende vurderes ytterligere behov for undersøkelser.

Naturmangfold - Naturtyper

Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 19.06.2009 stiller krav om registrering av naturtyper. Asplan Viak v/biolog Rein Midteng er engasjert med sikte på supplerende utredning av naturtyper. Det er nasjonalt verdifull naturtype i bekkekløftene

langs Gulsvikelva og Sjølingelva. Disse kommer ikke i konflikt med aktuelle byggeområder i planen.

Nye registreringer fra Rein Midteng ligger til grunn som del av vurderinger som gjøres med tanke på utforming av planområdet. Det gjelder alt fra byggeområder til veg og generell struktur av bevegelsesmønstre i området (inkl. sykkelstier). Større og eldre trær registreres og ønskes bevart så langt det lar seg gjøre uten større komplikasjoner.

Akvatisk undersøkelse Brislingtjern

Ferskvannsekologer fra NaturRestaurering AS har foretatt undersøkelse i Brislingtjern med hensyn til eventuelt tilrettelegging for fiske i framtida. Dette vil bli belyst i framtidig plan.

Samlet belastning av utbygging på økosystemet

Tidligere rapporter og oppdatert fagkunnskap legges til grunn. Biologer fra NaturRestaurering AS er engasjert for å vurdere naturmangfold, ferdsel og samlet belastning for hele Gulsvikfjellet.

Myrområder

Det er totalt ca. 270 dekar med myr i planområdet. NaturRestaurering AS er engasjert for å vurdere påvirkning på myrområder og aktuelle tiltak.

Kulturminneområde og pollenanalyser

Kulturminneområdet ved Gandrudsetra er under vurdering som et opplevelsesområde/større rasteplass med tilgjengelig for alle grupper. Tiltak her vil bli avklart i samarbeid med arkeologer. Botaniker Helge Irgens Høeg har tatt pollenanalyser i myr og er i gang med analyser av disse (blant annet ved Gandrudsetra) i samarbeid med arkeolog. Dette vil danne grunnlag for å avdekke vegetasjonshistorien og er tenkt brukt i aktiv formidling av natur- og kulturhistorien i Gulsvikfjellet.

6.6 Risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i henhold til hovedprinsippene i veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser (DSB). ROS-analyse skal baseres på akseptkriterier gitt i Byggteknisk forskrift (TEK 17).