

Vår saksbehandler:
Andreas Lindheim

Vår ref.:

Deres ref.:
202109 / 202110

Vurdering av høringsuttalelser – Detaljreguleringsplan for Spidsbergseter hotell og FYST Rondevegen.

1 INNLEDNING

Reguleringsplanene for Spidsbergseter (Plan-ID 202109) og FYST Rondevegen (Plan-ID 202110) har vært på offentlig ettersyn. Innlandet fylkeskommune og Statsforvalteren i Innlandet har kommet med innsigelse til planen. Innsigelsene er vurdert av plankonsulent, forslagstiller og Naturrestaurering AS. Vurderingene finner dere under.

2 GENERELT

Reguleringsplanen er nøye utarbeidet i tråd med gjeldende juridiske dokumenter. Det er gjort en stor jobb med å tilrettelegge for aktivitetstilbud og finne tiltak som virker avbøtende mot villrein. Som utgangspunkt for reguleringsplanen ble 2 viktige dokumenter lagt til grunn. Kommuneplanens arealdel og Regional plan for Rondane – Sølnekletten. Planen er etter vår vurdering i tråd med gjeldene juridisk bindene planer for området.

Det er gjort en gjennomgang av gjestedøgn, alderssammensetning og type overnatting. For 2023 var det totalt 25 557 gjestedøgn fordelt slik:

Voksne: 22 611 (88,47%)

Barn 5-14 år: 2115 (8,28%)

Barn 0-4 år: 831 (3,25%)

Romdøgn: 12 752 (dette gir en gjennomsnittslengde på hvert opphold til 2 netter eller 45 timer)

Beleggsprosent: 53% på 290 senger.

Hotellet holder stengt i mai samt noen andre uker av året.

Kurs & Konferanse står for ca. 2600 (11,5%) av totale gjestedøgn

Pensjonister: står for ca. 8000 (35,38%) av totale gjestedøgn

Familie/fritida står for ca. 14957 (53%) av totale gjestedøgn

Areal+ AS

Org.nr. 920 798 462

www.arealpluss.no

	Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	Bankkonto:
Avd. Lillehammer	Storgt. 64A, 2609 Lillehammer	Storgt. 64 A	41 43 50 91	
Avd. Gjøvik	Ringvegen 26, 2815 Gjøvik	Ringvegen 26	90 97 37 51	
Avd. Fåvang	Fåvangvegen 2, 2634 Fåvang	Fåvangvegen 2	61 24 57 70	1594.52.80503

Nasjonalitet: 79% norske gjester. De utenlandske er stort sett fra Tyskland, Danmark og England. Sistnevnte gruppe kommer stort sett på vinteren (nybegynnere på langrenn).

Ca. 20% av alle besøkende kommer med tog eller buss.

Ca. 40% av alle gjester spiser lunsj på hotellet. Noe som gir dem 4 timer til aktiviteter mellom frokost og lunsj og 4 timer mellom lunsj og middag.

Spidsbergseter markedsfører seg som en resort og gjestene velger slike hoteller med bakgrunn i aktivitetstilbudet som tilbys.

Frem til år 2020 kunne bedriftskunder og pensjonister dele dobbeltrom, samt at familier bodde trangt med ekstra oppredning, men dette har endret seg. Endring i krav fra kundene gjøre at 1 rom med 2-4senger regnes kun som et rom til 1 pers i bedriftsmarkedet, 1,5 pers i pensjonistmarkedet og 2-3 pers for familier. Dette gir hotellet mindre tilgjengelige senger i dag.

De fleste kurs/konferanse og grupper bestiller en form for aktivitet da de som regel har tett program. Eksempler er besøk i Aquavitfjøset, vinsmaking, ølsmaking, temaaktiviteter, poolparty mm.

Gjester som spør etter turforslag er ute etter turer som tar 2-4 timer, primært ønsker de en rundløype. Sommerstid velger mange Myfallet, Svartfjell, Flaksjølihøgda. Dette er turer som ikke går inn i fjellet.

Vinter: 99% av våre gjester går i det oppmerka løypenettet 1-3 timers tur. På snaufjellet er det mye vær derfor går mange nedover mot skogen.

Deler av planen er å utvide aktivitetstilbudet på for gjestene, både på FYST og Spidsbergseter. Gjester er i dag mer opptatt av aktiviteter, opplevelser og mat og drikke tilbud enn de er av destinasjon. Det er derfor viktig å styrke disse tilbudene for å sikre videre sunn drift.

I dag tilbys aktiviteter som:

Sommer:

Utleie av: båter, sykler, fiske, ridning og fjellturer.

Lekeplass med hoppeslott, sandkasse, biler/traktorer, volleyball, fotball mm

Vinter:

Utleie av: truger, ski, akebrett mm

Skiband med nedfart

Curlingbane

Innendørs hele året:

Kino, lekerom og ungdomsrom,

Badeland, teambuilding

Biljard, shuffleboard, dart

Sportsbar, treningsrom, Interiørbutikk, bibliotek

Cafe, spiseri, restaurant.

Aktivitetstilbudet er planlagt utvidet med bla:

Spidsbergseter:

Innendørs:

1000m² med lekeland, bowling, arcade og simulator.

1700m² med ridehall

Spa anlegg

Utendørs:

Pumptrack, ballbinge, større lekeplass, bilbane, utvidelse av vinterlek område, flytende badstue.

Større kurs og konferanse fasiliteter, samt utvidelse av mat og drikke tilbud.

Fyst:

Innedørs:

Aktivitet med lekeland og padelhall, badstue og lavvo

Utendørs:

Lekeland, basseng, klatrepark, ballbinge, volleyball, minigolf, Padelhall / flerbrukshall. Trampolinepark

3 VURDERING AV INNSIGELSER

Statsforvalteren i Innlandet:

På side 3 i Statsforvalterens høringsutspill til Spidsbergseter står følgende;

Talla viser likevel at planforslaget legger til rette for en betydelig utvidelse av overnattingskapasiteten på Spidsbergseter. Ei omregning av arealet til private frittliggende fritidsboliger tilsvarer altså nesten 86 slike fritidsboliger, med samme areal. Vi tar da utgangspunkt i øvre ramme for utvidelse av eksisterende fritidsboliger i LNF i buffersona er 120 m² BRA.

Kommentar: Det er viktig og merke seg at det i praksis ligger ett bygge og deleforbud over eiendommen, jfr. sak 2011/191.

Vi ser ikke relevansen sammenhengen med sammenligningen med private fritidsboliger. Spidsbergseter er en resort hvor målet er å holde gjestene rundt og i hotellet, mens hytteeiere er mer lokalkjent og beveger seg lengre innover fjellet. Det blir derfor feil å sammenligne dette fritidsboliger direkte med utleieenheter. Videre er en del at dette fellesareal (ca 3100m² på Spidsbergseter og ca 1593 m² på FYST, uten klatrepark) som vil virke som avbøtende tiltak.

Videre på side 6 kommenteres

«Fritidsbebyggelsen som etableres i FTF-områda er utleiehytter og utleieleiligheter, ikke private fritidsboliger. I veilederen fra Kommunal- og distriktsdepartementet om kommuneplanens arealdel fra 2022 er det vist til det som har vært praksis i mange år, - at leilighetene/hyttene må stilles til disposisjon for utleie i minst 9 måneder i året, for å falle inn under næringsformålet.

Vi regner med at denne formen for etablering av utleieenheter vil være aktuell her – dvs. salg og krav om tilbakeleie. Det skaffer tiltakshaver startkapital og kjøper en relativt rimelig fritidsbolig.

Imidlertid er fritidsboligen seksjonert, og kjøperen er den formelle og reelle eieren. Vår erfaring er, slik vi spilte inn ved oppstart, at denne utleieformen er vanskelig å styre. I praksis vil slike enheter ofte omdisponeres til ordinære private fritidsboliger på noe sikt.»

Kommentar: Det er riktig at sale -og leaseback har en risikofaktor med at enhetene i praksis omgjøres til fritidsboliger. Det er dog verdt å merke seg at dette først og fremst er ne utfordring i sovende destinasjoner,

og ikke i aktive destinasjoner. Blant de aktørene som er størst på sale -og leaseback finner man blant annet SkiStar Trysil og SkiStar Hemsedal. Disse destinasjonene har over lengre tid hatt et svært velfungerende sale - og leaseback system og ligger på norgestoppen i utleie. Konseptet deres er at gjester ikke forlater aktivitetsområdene, men hele tiden benytter seg av et tilbud. Man blir underveis i oppholdet hele tiden kanalisert mot aktiviteter som skaper inntekter for destinasjonen. Dette gjøres gjennom en blanding av god tilrettelegging av aktiviteter og an app som guider brukere til ulike aktiviteter. Disse metodene er gjennomprøvd og vil kunne fungere på Spidsbergseter og FYST.

For både Spidsbergseter og FYST vil det tinglyses utleieplikt gjennom hotellet i minimum 9 mnd. I realiteten blir det ofte mer og erfaringstall fra destinasjonen viser at «eier» kun bruker fritidsboligen i 6 uker, mens enheten står i utleie ellers.

Spidsbergseter har pr i dag 14 slike enheter. Disse har hatt et gjennomsnitt egenbruk over 3 år på 24 døgn i året. Den øvrige tiden er de i utleie.

Videre på side 6 står det

«Det er i og for seg positivt med ei tilrettelegging for aktivitet som kan hindre eller reduserer ferdsel inn i villreinens leveområder. Vi registrerer imidlertid at planlagte aktivitetstilbud i FTU_3 og FTU_4 i hovedsak vil være tilgjengelige på barmark. Destinasjonen Venabygdsfjellet er sannsynligvis mest attraktiv på vinteren og med høysesong da. Det er altså i tillegg rekkefølgekrav som innebærer åpning for å bygge inntil 30 utleiehytter før utbygging av FTU_3 og FTU_4 skal være ferdigstilt.

Et moment som bidrar til kanalisering av trafikk på vinterstid er imidlertid et skiløypenett som på Venabygdsfjellet i stor grad er lokalisert «i framkant» av sentrale vinterbeiter for villreinen. Eller sagt på en annen måte – villreinen bruker de vinterbeiteområda som har liten trafikk og i tillegg egna beitekvalitet.»

Kommentar: Det er ikke helt korrekt at destinasjon Venabygdsfjellet er mest populær på vinterstid for hotellets del og øvrige overnattingsbedrifter. Høysesong for hotellet og campingen er i perioden juli-september. Videre er flere av aktivitetene innendørs. Blant annet er det planlagt kino, bowling, innendørs ridehall og spa på Spidsbergseter, samt padelhall på FYST.

Forslaget legger også til rette for områder med aktiviteter som for blatt annet hestesenter/ridehall, i tillegg til bowling og kino i et aktivitetsbygg, videre utvidelse av spa-tilbud, restaurant og konferanserom (se side 2). Det er viktig å merke seg at etablering av campingplass med tilhørende teltplasser sannsynligvis vil redusere villcamping innover i fjellet.

Innlandet fylkeskommune:

Innsigelsen er i samsvar med uttalelsene fra øvrige myndigheter der det legges til grunn at økt overnattingskapasitet vil føre til økt ferdsel inn i nasjonalt villreinområde. Følgende sitat fra uttalelsen kan kommenteres nærmere:

«Fylkeskommunedirektøren mener det er vanskelig å kunne styre hvilke gjester som booker rom og hva slags aktiviteter de bedriver, herunder mål om turer inn i fjellområdene. Når det gjelder utredninger til planen legger forslagsstiller til grunn konsekvensutredningen for villreinens leveområde som er gjort felles for Fyst Rondane og Spidsbergseter ...

... I konsekvensutredningen til planforslaget står det at er usikkerhet knyttet til antakelsene om fremtidig økt ferdsel som følge av kapasitetsøkning. Fylkeskommunedirektøren mener at beregningene for økt ferdsel er nokså forenklete, da det beregnes kun som et tillegg ut fra eksisterende overnattingskapasitet for hele Venabygdsfjellet. Spidsbergseter resort er plassert nært nasjonalt villreinområde, og en kan derfor anta at en stor del av den økte kapasiteten har potensial til økt ferdsel innover villreinens leveområder. Videre er

konsekvensen i hovedsak bare vurdert isolert sett, og ikke ut fra den samlede belastning man kan få om et større antall allerede godkjente plansaker realiseres fullt ut ...

... Vi er kritiske til konsekvensutredningens verdisetting av området. I tabell 6 kategori «Turområder i buffersonen og Turområder i villreinsonen» er konsekvensgraden vurdert til ubetydelig og ubetydelig til noe miljøskade. Tabell 2, som definerer vurdering av påvirkning for villrein iht. miljødirektoratets veileder, sier klart at ubetydelig endring er ingen økning i menneskelig aktivitet. Vi mener derfor at det er uriktig og uheldig at turområder i buffersonen og turområder i villreinsonen blir vurdert til ubetydelig når konsekvensutredningen også legger til grunn en økning i ferdsel på 1-3%, som i beste fall er et beskjedent anslag ...»

Kommentar: Som påpekt i uttalelsen kan det være vanskelig å styre hvem som blir fremtidige gjester og hva slags aktivitet disse bedriver som kan påvirke rein. Så lenge vi har allemannsrett, vil det være bedre tilrettelegging for ferdsel/friluftsliv/aktivitet som ikke påvirker villrein, som er mest aktuelle grep innen forvaltning og planutvikling. Flere aktivitetstilbud ved Spidsbergseter og FYST Rondevegen er relevante og kan virke positivt. Det er heller ikke et ønske at planlagt utvikling skal treffe en kundegruppe som søker etter lange fjellturer og store friluftsopplevelser. Utvikling handler om å tilpasse seg dagens marked der man tjener penger på at folk holder seg på området og bruker tilrettelagte aktiviteter og tilbud. Dette må også sees i sammenheng med sti- løypeplaner, og avbøtende tiltak langs FV27, som kan medvirke til redusert påvirkning på villrein. Planforslaget bør vurderes i slik sammenheng, dvs. også i sammenheng med tiltak som ikke er del av selve planforslaget, dette inngår KU-rapport villrein kapittel 7. Villreinnemndas uttalelse kommer også inn på slike forhold.

Det er i utgangspunktet en rimelig vurdering fra fylkeskommunedirektøren å anta at økt overnattingskapasitet på Spidsbergseter har et større potensial for økt ferdsel innover i villreinens leveområde, enn for overnattende gjester på Venabygdsfjellet som helhet, siden Spidsbergseter ligger nærmere villreinområdet. I KU-rapport villrein har man imidlertid støttet seg til de opplysninger som er gitt av daglig leder på Spidsbergseter når det gjelder type gjester og typiske friluftslivsaktiviteter for gjestene. Disse opplysningene tilsier at hotellgjester i mindre grad ferdes på lengre turer inn i villreinområdet, enn en del andre brukergrupper på Venabygdsfjellet, dette er imidlertid en skjønnsmessig vurdering. For å kunne vurdere dette mer sikkert er en mulighet å gjennomføre brukerundersøkelse/besøksstatistikk for Spidsbergseter vs. Venabygdsfjellet som helhet, eller tiltakshaver kan legge fram mer faktabasert statistikk fra hoteldriften som viser hvordan gjester bruker fjellet.

Fylkeskommunedirektøren er kritisk til KU villrein der det er vurdert ubetydelig og ubetydelig til noe miljøskade, med henvisning til KU-rapportens tabell 2. Her må det presiseres at siste rad i denne tabellen er utredet tillegg der man har utdypet betydning for frykt- og fluktatferd, reinens energibudsjett etc., dvs. et tillegg til de kriteriene som inngår i Miljødirektoratets metode (M-1941). I dette utredet tillegg i tabellen er det definert at ubetydelig endring tilsvarer ingen økning i menneskelig ferdsel. Utreder kan ta selvkritikk på at definisjonen i tabellen er lite treffsikker, og burde vært endret fra ingen økning i menneskelig ferdsel til ingen økning i reinens møte med mennesker. Det vesentlige her er at turområder i buffersonen på Venabygdsfjellet i praksis unnvikes i så stor grad av reinen innenfor 0-alternativet at det vurderes å ikke bli noe økning i reinens møte med mennesker som følge av planforslaget. For villreinsonen (dvs. nasjonalt villreinområde) er vurderingen derimot at konsekvens ligger innenfor ubetydelig endring til noe forringet, og her er det angitt slik fordi man kommer gradvis inn i mer funksjonelt og mye brukt villreinhabitat jo lenger man ferdes inn i villreinområdet, altså i nordøstlig retning fra Spidsbergseter. Merk at noe forringet betyr *splitter sammenhenger/reduserer funksjoner, men vesentlige funksjoner opprettholdes i stor grad* (se KU-rapport 2 og Miljødirektoratets metode M-1941). I KU-rapport villrein er det altså vurdert slik at dette kan bli det mest negative utslaget av planforslaget. At det skal bli mer negativt enn dette er å betrakte som usannsynlig gitt at planforslaget er vurdert opp imot 0-alternativet, og det er derfor den relative ferdsel søkningen som er vurdert. Følgende sitat fra KU-rapport villrein kan være oppklarende: «*For de aktuelle planforslagene for Spidsbergseter og FYST Venabygdsfjellet er vår vurdering at påvirkning medfører*

ubetydelig endring, men kanskje opp imot noe forringelse i turområder som viser seg spesielt populære. Dette vil bety konsekvensgrad på ubetydelig/noe miljøskade. Noe miljøskade kan forekomme hvis det viser seg at gjestende ved hotell og camping legger mye turaktivitet til viktige villreinhabitat i villreinsonen. Eksempler på slik aktivitet kan være topturer til Muen, eller om turister drar på tur med den hensikt å kunne observere villrein. Avbøtende tiltak er viktige for å dempe hyppigheten av denne type turer.»

Villreinnemda for Rondane og Sølnekletten:

Som Statsforvalteren er Villreinnemda opptatt av «sale leaseback» konseptet, (side 10):
«Enheter som selges skal med andre ord være disponible for utleie i 9 av årets 12 måneder. Men dersom det ikke settes krav om at enheter skal være tilgjengelige i visse perioder på året, kan eier selv benytte leiligheter/hytter i høysesongen (sommer, høstferie, vinterferie og påske). I så fall er ikke turistbedriftene sikret at leilighetene/hyttene er tilgjengelige for utleie i den perioden turistbedriftene trenger dem mest.»

Kommentar: Det vises primært til vår kommentar på side 3, men vi velger allikevel understreke at Spidsbergseter tinglyser krav om utleie gjennom hotellet for enheter i sale/leaseback konseptet. Spidsbergseter har pr i dag 14 slike enheter. disse har hatt et gjennomsnitt egenbruk over 3 år på 24 døgn i året. Kjøper av slike enheter ønsker og eie en fritidseiendom som de ikke trenger å bruke så mye da utleie blir forvaltet av en profesjonell part som gir de gode leieinntekter, Der alt er enkelt og de har samlet aktiviteter, mat og drikke i umiddelbar nærhet.

Videre har Villreinnemda kommentarer til det plantekniske i planen (side 12)
«Det er som nevnt ikke avklart i planforslaget om de bygg som er planlagt utgjør maksimalgrensen for BRA/BYA i reguleringsbestemmelsene. Dette må avklares. De bygg som er planlagt utgjør imidlertid et stort utbyggingsomfang, med om lag 10.500 m² BRA nye hytter/leilighetsbygg/rom.»

Dette er ikke riktig forståelse av planen. Planbestemmelsene gir en maksimal utnyttelsesgrad for hvert enkelt felt, etter vanlige prinsipper i Plan og bygningsloven. Dette inkluderer altså eksisterende bebyggelse. 10 500 m² BRA inkludere også aktivitetsbygg, parkering og annet som skal med i grad av utnyttning. 10 500 m² BRA er altså ikke kun leiligheter/rom/hytter.

Videre på side 12 står følgende:

Ca. 60 enheter i planforslaget er tenkt for utleie. I reguleringsbestemmelsene står det (4.12) at fritidsboliger som bygges til utleieformål skal være tilgjengelig for utleie i minst 9 av 12 måneder. Dvs. at det åpnes for en sale-and-leaseback-ordning for svært mange enheter, uten at en er sikret at hotellvirksomheten har tilgang til disse utleieenheterne i høysesong når behovet er størst. Det bør her også tas med i betraktning at det i planområdet allerede er solgt et tilsvarende antall utleieenheter på denne måten. Den utbyggingsrammen som ligger i gjeldende plan er dermed ikke brukt for å sikre tilstrekkelig antall «varme rom» for hoteldriften.

Det åpnes ikke for mer sale/leaseback her enn det gjør i andre områder med fritids og turistformål. Hensikten med bestemmelsen er å tydeliggjøre at enheten skal være i utleie i tråd med departementets krav. Eierform vil ikke kunne styres av en reguleringsplan, noe som er drøftet i prop. 39 L (2016-2017).

«En seksjonering endrer ikke planen og hva en bruksenhet lovlig kan brukes til. Det er den faktiske bruken – ikke eierformen – som er avgjørende for om bruken er lovlig eller ikke i forhold til planformål og planbestemmelser

Departementet har vurdert om det kan være grunn til å gi regler i eierseksjonsloven om salg og tilbakeleie, men har konkludert med at det fortsatt bør være plan- og bygningsloven som skal hjemle kontroll av om bruken er lovlig i forhold til arealplanformålet.»

Spidsbergseter har et fokus på at enheten som selges faktisk er i utleie, og tinglyser dette i sine avtaler. De 60 nevnte enhetene vil derfor være tilgjengelig gjennom hotellets bookingsystem.

Økning av ferdsel inn i villreinens leveområde er vurdert på s. 13 og påfølgende sider.

«Konsekvensutredningen konkluderer med at utbygging etter de to reguleringsplanene som er på høring, ikke vil ha betydning for villreinen siden den prosentvise økningen av ferdsel inn i villreinens leveområder blir liten. (Den prosentvise økningen er også basert på økning av antall overnattingsenheter, ikke vurdering av det faktiske ferdselsomfanget). Denne måten å vurdere konsekvenser på medfører at en i områder som i utgangspunktet har stor trafikk kan øke den faktiske trafikken vesentlig, fordi den prosentvise økningen blir liten. Dette er ikke en holdbar vurdering i forhold til påvirkning på villrein, siden forskning har vist at økende ferdsel medfører økende barriere-effekter»

Kommentar: Det er ingen tvil om at menneskelig ferdsel inn i villreinhabitat har negativ virkning på reinens arealbruk. Dette er det gjort rede for i KU-rapport villrein. I KU-sammenheng benyttes imidlertid en etablert metode, der nye tiltak/planer sammenlignes med 0-alternativet. Det er derfor metodisk riktig å legge til grunn hele overnattingskapasiteten og ferdselsmønsteret ut fra Venabygdsfjellet (altså 0-alternativet) når konsekvensen av planene blir vurdert. At den relative økningen blir liten er fordi situasjonen under 0-alternativet allerede innebærer mye ferdsel og derfor er svært negativ. Eksempelvis har det innenfor arbeid etter miljøkvalitetsnormen vært antatt at villreintrekk på tvers av Fv. 27 er redusert med 50-90% innenfor det som er 0-alternativet i denne saken.

«For Rondane villreinområde viser nå vurderingene etter kvalitetsnormen at tilstanden er så dårlig at det må iverksettes tiltak for å bedre forholdene for villreinen, og at ferdsel er en hovedutfordring. Fokus er derfor på å redusere ferdselen inn i områdene, ikke øke den. Ett av de kritiske områdene i Rondane er som nevnt aksens langs fv. 27 over Venabygdsfjellet, som brukes som utgangspunkt for turer nordover og sørover fra veien.»

Kommentar: Dette er et viktig poeng. Kvalitetsnormarbeidet vurderte >90% reduksjon for villreintrekk som passerer hovedutfartsområdene til Rondane-massivet (utgangspunkt Spranget), og 50-90% reduksjon for trekk som passerer Fv. 27. Det er turistutfarten tilknyttet Rondane-massivet som sånn sett ble vurdert å være primærårsak til klassifisering med dårlig tilstand, mens reduksjonen av funksjonelle trekk for Fv. 27 strengt tatt tilsvarer middels tilstand etter klassifiseringen. I den videre planprosessen bør planforslagene sees i sammenheng med tiltak for Fv. 27. Det er viktig å legge til grunn at bedre forhold for villrein både kan oppnås ved forbud og restriksjoner, eksempelvis få slutt på camping langs Fv. 27, og ved å etablere nye attraksjoner utenfor det nasjonale villreinområdet, som kan «trekke» folk ned fra fjellet. Det kan argumenteres for at nye aktivitetstilbud som følge av planforslagene kan bidra til å «trekke» folk ned fra fjellet, men det kan også argumenteres for at større overnattingskapasitet gir mer ferdsel inn i villreinens funksjonsområder. Det foreligger et utkast til tiltaksplan fra Statsforvalters side, men en endelig versjon er ikke forventet vedtatt på departementsnivå før i 2025.

«Men med en tilstand i villreinområdet som er for dårlig i utgangspunktet, må avbøtende/restaurerende tiltak bidra til å redusere ferdselsbelastningen inn i villreinområdene. Det er lite hensiktsmessig fra et samfunnsperspektiv at det på den ene siden brukes betydelige offentlige midler på å redusere ferdselen inn i villreinområdene, samtidig med at det åpnes for utbygginger som vil øke ferdselen inn i de samme områdene. I reguleringsplanforslaget for Spidsbergseter er det lagt inn avbøtende tiltak i form av et aktivitetsbygg, ridehall og opparbeiding av utearealer med ulike aktiviteter. Rekkefølgebestemmelsene er imidlertid utformet

slik at alle utleieleiligheter samt deler av hotellutvidelsen kan bygges før de avbøtende tiltakene kommer på plass.»

Kommentar: Det sentrale her er i hvor stor grad større overnattingskapasitet vil øke ferdselen inn i nasjonalt villreinområde, og om endrede rekkefølgebestemmelser kan bidra til å motvirke dette. Det kan være fornuftig å se på om planbestemmelser kan skjerpes i retning av å legge til rette for brukergrupper som sannsynligvis ikke gjester hotell/camping med det formål å gå på ski- fottur- e.l. inn i reinens funksjonsområder.

Samlet belastning (nmfl. §10): I det videre argumenterer villreinnemndas uttalelse for at denne og andre plansaker bør legges på vent til det gjennomføres helhetlige vurderinger ved revideringer av kommuneplanens arealdel.

Fra s. 16 legges det fram vurderinger for FYST Rondevegen.

«Å etablere et aktivitetsanlegg, åpnet for allmenheten, for å kanalisere ferdsel bort fra villreinens leveområder, er svært positivt. Bestemmelsene i reguleringsplanforslaget åpner imidlertid for en betydelig utbygging (29 utleiehytter og et ikke spesifisert antall utleieleiligheter) før aktivitetsanlegget på østsida av fv. 27 etableres. Hva et aktivitetsarealene innenfor FTU-1 skal omfatte er ikke spesifisert i reguleringsbestemmelsene, og åpner derfor for at opparbeidingen/tilretteleggingen kan bli begrenset. Det er gode intensjoner bak forslaget om et aktivitetsanlegg, men det er stor usikkerhet knyttet til utviklingen innen reiselivet, og det har skjedd en rekke eierskifter innen reiselivet de siste årene. Skal aktivitetstilbudene kunne vurderes som et avbøtende tiltak, må det sikres i rekkefølgebestemmelsene at disse skal bygges på et tidligere tidspunkt sammenlignet med utbygging av utleieenheter.»

Kommentar: Uttalelsen er i utgangspunktet positiv til at flere aktivitetstilbud her kan avbøte situasjonen når det gjelder økt ferdsel inn i villreinområdet. Rekkefølgebestemmelsene er noe som må sees nærmere på, slik at man sikrer god kanalisering av ferdsel i området. Vi mener også etablering av campingplassen kan redusere villcamping lengre inn i fjellet, da man med denne planen vil etablere en attraktiv plass for teltbrukere, bobiler og campingvogner nært et betydelig antall aktiviteter og med godt servicetilbud. Sammen med sanering av avkjøringer som fylkeskommunen planlegger mener vi dette er svært positivt.

På s. 19 er villreinnemndas vedtak presentert.

«Villreinnemnda mener at den utbyggingen som reguleringsplanene for Spidsbergseter og reguleringsplanen for «FYST Rondevegen» legger opp til, vil bety en ikke ubetydelig økning av ferdselen inn i villreinområder der ferdselspresset allerede er stort»

Kommentar: Vi antar at villreinnemndas vurdering om en *ikke ubetydelig økning av ferdselen*, her betyr det samme som en *betydelig økning av ferdselen*. Det som er presentert av tall i KU-rapport villrein, er et estimert antall av 7000 sengeplasser på Venabygdsfjellet som helhet, med en økning til 7360. Selv om tallene i seg selv er upresise (estimat 7000), og ikke sier noe direkte om økt ferdsel, gir det en indikasjon på hva planforslagene innebærer sammenlignet med 0-alternativet. Hvis det er behov for et bedre kunnskapsgrunnlag relatert til dette kreves brukerundersøkelser, og/eller mer faktabaserte besøkstall for aktuell reiselivsvirksomhet.

*«Utbyggingsplanene vurderes derfor å bryte med følgende nasjonale mål og rammer;
-Kvalitetsnormen for villrein 2020.*

-Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027.

-Stortingsmelding 18 (2023-2024) Ein forbetra tilstand for villrein.

-Utbyggingsrammer lagt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet (juni 2019) ved fastsetting av kommuneplanens arealdel 2018-2030.»

Kommentar: Villreinemndas vurdering om at utbyggingsplanene bryter nasjonale mål og rammer bygger på en forutsetning om at planforslagene fører til en *ikke ubetydelig økning i ferdselen*. For å avklare dette nærmere i plansaken vil det kunne være nødvendig å legge fram mer faktabaserte tall over ulike brukergruppers ferdsel. Denne undersøkelsen er igangsatt.

«En så omfattende utbygging som særlig reguleringsplanen for Spidsbergseter legger opp til nær villreinenes leveområder og trekkområdet mellom Rondane Nord og Sør, vil ha stor negativ presedensvirkning for hele regionalplanområdet.»

Kommentar: Enhver sak vil måtte vurderes individuelt, og det er ikke gitt at ett vedtak gir presedensvirkning. Presedensvirkningen kan også snus til noe positivt hvis det er slik at man ved gode avbøtende tiltak innarbeidet i planforslaget lykkes med å styrke en virksomhet som øker bruken av områder utenfor det nasjonale villreinområdet

«Å etablere aktivitetsanlegg for å kanalisere ferdsel bort fra villreinenes leveområder er positivt, selv om det ikke vil redusere all ferdsel inn i villreinenes leveområder, og den avbøtende effekten vil være begrenset i vinterhalvåret. Skal aktivitetstilbudene kunne vurderes som et avbøtende tiltak, må det sikres i rekkefølgebestemmelsene at disse skal bygges på et tidligere tidspunkt sammenlignet med utbygging av overnattingsenheter.»

Kommentar: Det er lagt opp til et betydelig tilbud også vinterstid. Aktiviteter som kan benyttes hele året er blant annet lekeland, bowling, padlehall, innendørs ridehall, bade -og spa anlegg, badstue mm. Det er først og fremst klatreparken, sykkeltilbudene (pumptrack) og volleyball som ikke kan gjøres vinterstid.

«I begge planområder ligger det en utbyggingsramme i gjeldende planer som ikke er utnyttet fullt ut. Villreinemnda for Rondane og Sørkletten mener at utbygging utover dette bør vurderes i en helhetlig sammenheng med eventuelle andre utbyggingsforslag ved revisjon av kommuneplanens arealdel. Dette er nødvendig for å kunne vurdere den samla belastningen for villreinenes leveområder, jfr. Naturmangfoldlovas § 10.»

Kommentar: Det er ikke riktig at det er tillatt med videre utbygging i planområdet. Selv om det er tilgjengelig utnyttelsesgrad ligger det et vedtak i sak 2011/191 som i praksis gir byggeforbud for Spidsbergseter området.

Oppsummering.

De fleste uttalelser og grunnlag for innsigelser er knyttet til estimert ferdselsøkning i villreinenes funksjonsområder som følge av planforslagene. Det sentrale her er hvordan forslagene gir rom for økt overnattingskapasitet. Tallene som er presentert i KU-rapport villrein bestrides ikke, dvs. økning med 360 sengeplasser, men det er formidlet en skepsis til hvordan dette formidles om til prosentvis økning i ferdselen, der KU-rapporten angir en 1-3% økning i den totale ferdselen i influensområdet som følge av planforslagene. I den sammenheng må det påpekes at det ligger en regnefeil i anslått %-vis økning i KU-rapporten: *«Generelt er det antatt at antallet sengeplasser for hotell- camping og hyttegjester på Venabygdsfjellet ligger rundt 7 000 under 0-alternativet, dvs. at en økt kapasitet på 360 senger totalt for Spidsbergseter og FYST Rondevegen gir en økning til ca. 7 360, eller om lag 1% økning»* Det korrekte her er $360/7000 = 5\%$ økning. Utenom utregnet % er imidlertid tall og tallgrunnlag som er oppgitt i KU-rapporten presentert riktig, altså med en anslått økning fra 7000 til 7360 sengeplasser for Venabygdsfjellet totalt sett. Uttalelsene refererer til at den anslåtte utvidelsen av sengeplasser kan resultere i betydelig økt ferdsel, og at KU-rapport villrein gjør en forenklet vurdering ved å se alle sengeplasser for Venabygdsfjellet under ett (7000), og angi hvordan totaløkningen vil være (7360). Uttalelsene understreker også at KU-rapporten

konkluderer med usikkerhet knyttet til disse tallene. Uttalelsene er godt begrunnet på disse punktene, og det er ingen grunn til å bestride direkte det som ligger til grunn for innsigelsene.

Vi vurderer det slik at aktuelle myndigheter vil trenge en mer sikker dokumentasjon på hvordan endringer i menneskelig ferdsel kan bli som følge av planforslagene, for å kunne fatte vedtak. Satt på spissen er det rimelig å anta at flere sengeplasser på Spidsbergseter relativt sett vil føre til mer ferdsel inn i villreinsonen, enn for sengeplasser som ligger lenger unna villreinsonen, men det er også rimelig å anta at brukere av hytter med interesse for friluftsliv vil skape mer ferdsel inn i villreinfjellet enn konferansedeltakere på et hotell. Det kan derfor være avgjørende for saken å legge fram tall, f.eks. fra brukerundersøkelser, fra registrert aktivitet for hotellgjester e.l. og presentere estimer for økt bruk av villreinområdet som er mindre usikre. Hvis det kan legges fram mer faktabaserte tall, vil det være mindre grunn til å anvende føre-var-prinsippet i plansaken. Følgende vil kunne være av interesse å finne ut mer om:

- Andel hotellgjester som følger konferanse eller annen organisert aktivitet som vil begrense aktivitet inn i villreinfjellet
- Andel av hotellgjester som bruker lokale tilbud i nærområdet
- Overnattingsstatistikk for hotellet gjennom året
- Undersøkelser av hvordan ulike brukergrupper bruker Venabygdsfjellet, f.eks. hytteeiere vs. hotellgjester vs. campinggjester, vs. hytte- til hytte og teltbasert turisme.

Ved å få på plass mer sikker dokumentasjon vil grunnlaget for å anvende føre-var prinsippet (§ 9 i nmfl) kunne falle bort, jf. Statsforvalters innsigelse. Utover dette vil det være nødvendig å dokumentere at planforslagene ikke øker den samlede belastningen på villreinen (§ 10 i nmfl). Det kan da være nødvendig å implementere avbøtende tiltak som del av planbestemmelsene, og også rekkefølgebestemmelser slik villreinnemndas uttalelse argumenterer for. Dette arbeidet er igangsatt med spørreundersøkelse blant hotellets gjester.

Ringebu kommune jobber med å fremskaffe data på tomtereserver, og andre aktuelle planforslag på Venabygdsfjellet. Dette kan gi et mer sikkert grunnlag for å estimere den relative tilleggseffekten av ny utbygging på Spidsbergseter / FYST Rondevegen som del av samlet belastning.

Det er viktig å se planforslagene som en del av helheten for sti- løyper og aktivitetstilbud på Venabygdsfjellet, i tillegg til at campingplassen vil kunne redusere villcamping i området. Løsninger krever dialog/samarbeid, slik at man lykkes med å styre ferdselen utenom viktige villreinhabitat.