

Kommunedelplan for Nesfjellet

Innspill til prosess med utarbeidelse av
masterplan for alpin- og reiselivsdestinasjonen Nesfjellet.

Innspill fra Olav Erik Tandberg og Siri Tandberg sine selskaper
med bistand fra ekstern ekspertise

oktober 2025

Bakgrunn

- **Nesbyen kommune har etterspurt en felles plan fra de tre største grunneiere for utvikling av fjellet sett i lys av pågående kommunedelplanarbeid.**
 - Mye godt arbeid er gjort for å få til felles masterplan, men vi kom ikke i mål.
 - Kommunen har derfor bedt om at de tre største grunneiere for utvikling sender inn separat plan
 - Denne presentasjonen er vårt innspill til videre arbeid sammen med kommunen og andre interessenter i kommunedelplan-arbeidet.
-
- **De siste par årene har fjellet vært preget av økende konfliktnivå, mellom grunneiere og alpinsenteret, og utvikleres naboer, f.eks gjennom langrennskonflikten**
 - **Vi mener klart at en løsning for fremtiden ligger i en helhetlig plan der aktiviteter, eiendom og tilstøtende interesser er med, og at kommunen må koordinere dette arbeidet.**

Hovedutvalg for plan og utvikling har ønsket følgende temaer belyst i masterplan (fra møte juni 2025).

Tema

1. En sluttbeskrivelse av alpinproduktet som Nesfjellet skal utvikles i mot.
2. Arealdisponering ift nedfarter med ulik vanskelighetsgrad- hensynta økt kundegrunnlag ifm gondolen.
3. Arealavsetning og plan for varme og kalde senger
4. Plan for handel- og servicenæringen ifm skianlegget
5. Plan for vei, vann og avløp- privat offentlig samarbeid
6. Plan for renovasjon- returpunkter
7. Besøksforvaltning, herunder rekreasjon, intern mobilitet, sti- og løypeplan, parkering
8. Friareal og grønne områder må synliggjøres (dette punktet har flyttet plassering ift Hovedutvalget for Plan og Utvikling sin bestilling)

Våre «kjerneprinsipper» for utvikling

- **Helårsdestinasjon** – Nesfjellet bør styrkes for aktivitet og verdiskaping året rundt.
- **Kvalitet over kvantitet** – utvikling skal styrke opplevelser og attraktivitet, ikke kun volum.
- **Trinnvis utvikling** i takt med etterspørsel, slik at utbygging er behovsstyrt og bærekraftig.
- Nesfjellet bør utvikles i **samspill med Nesbyen sentrum**.
- **Samarbeid** på tvers av eiendomsinteresser bør være grunnlaget for all utvikling.
- **Felles investeringer** i alpindestinasjon av de som har eiendomsinteresser
- **Felles plan** om infrastruktur som vann, veg og avløp – privat-offentlig samarbeid
- Eksisterende **hyttefolk og nesninger** er viktige interessenter og samarbeidsparter
- **Likebehandling** av alle grunneiere – felles spilleregler.
- **Plan** for besøksforvaltning.

Bærekraft i alle ledd – både økonomisk, sosialt og miljømessig.



Tema 1: Forslag til realisering av alpindestinasjon Nesfjellet

«Et neste nivå av Nesfjellet realisert innen 2030 innenfor allerede avsatte arealer»

Realisering av alpindestinasjonen Nesfjellet

Vårt forslag tar sikte på å realisere hele alpinområdet og alpindestinasjonen innen kort tid og at finansiering av denne utviklingen i hovedsak gjennom arealbruk som allerede er avsatt i gjeldende kommunedelplan (KDP, 2016).

Vårt forslag:

- Sikre videreutvikling av alpindestinasjonen Nesfjellet, og styrke omdømmet.
- Skape forutsigbarhet for omgivelsene, ref. f.eks. «langrenns-konflikten» - «hvordan blir fjellet?»
- Realisere hele alpinområdet, gi bedre kundeopplevelse, økt kapasitet på heiser og nedfarter med bedre muligheter for lønnsomhet for alpinsenteret. Øke intern mobilitet, f.eks. løse ski inn/ut til Nesfjellet Vest
- Gjøre det mer attraktivt å være i alpinsenteret 5-7 dager pr uke. Bedre driftsgrunnlaget for eksisterende varme senger, samt legger til rette for nye og flere varme senger - ikke minst også i Nesbyen sentrum.
- Danne et godt grunnlag for andre og nye verditilbud, som vil styrke Nesbyen sentrum og fjellet som helårsdestinasjon.
- Skape ringvirkningseffekter for hele Nesbyen kommune i form av arbeidsplasser, økonomi (skatteinngang etc), og økt attraktivitet som tilflyttingskommune.
- Vi mener det er nok areal i gjeldende kommunedelplan til å sette i gang med realisering av alpindestinasjon. Trenger ikke vente på ferdigstilling av ny kommunedelplan-behandling.

Våre foreslåtte investeringer i steg:

- Bygging av heis og nedfarter i Rukkedalen. Prioritere de nedfartene som har middels vanskelighetsgrad og dermed appellerer bredest.
- Heis til Engen med ny hovednedfart
- Heis og nedfarter gjennom F1-området. Nedfart gjennom F10

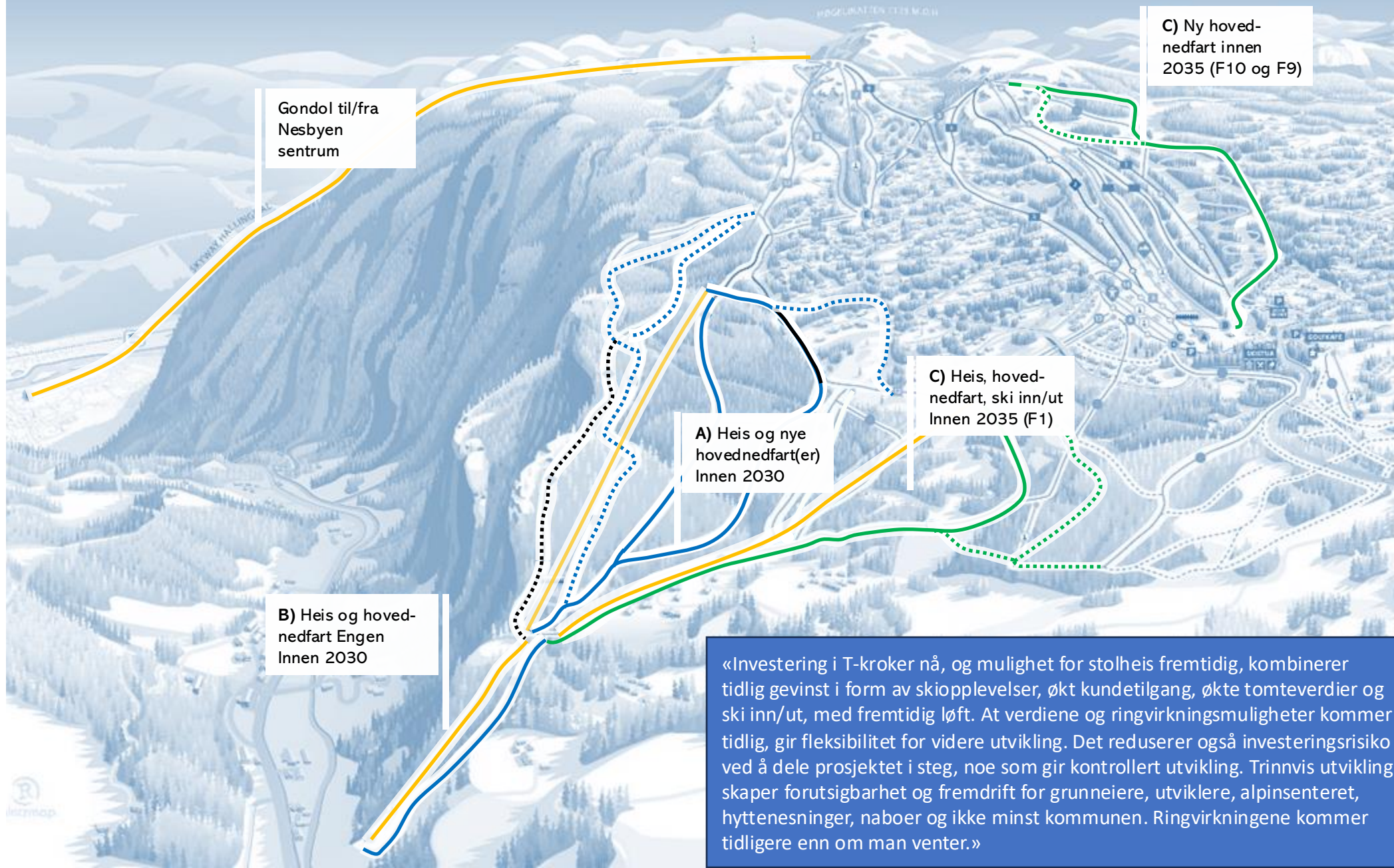
Hva blir effekten:

- Realisering av 85-90 % alle nedfartene i alpindestinasjonen 2030!
- Resten av nedfartene kan komme når det er grunnlag for det. Merket stiplede linjer på kartet.

Gondolen:

- Realisering av nye heiser og nedfarter innen 2030 vil kunne styrke mulighetene for å få gondolen realisert.

Realisering Alpindestinasjon Nesfjellet



«Investering i T-kroker nå, og mulighet for stolheis fremtidig, kombinerer tidlig gevinst i form av skiopplevelser, økt kundetilgang, økte tomteverdier og ski inn/ut, med fremtidig løft. At verdiene og ringvirkingsmuligheter kommer tidlig, gir fleksibilitet for videre utvikling. Det reduserer også investeringsrisiko ved å dele prosjektet i steg, noe som gir kontrollert utvikling. Trinnvis utvikling skaper forutsigbarhet og fremdrift for grunneiere, utviklere, alpinsenteret, hyttenesninger, naboer og ikke minst kommunen. Ringvirkningene kommer tidligere enn om man venter.»

Forslag plan for realisering av alpindestinasjonen Nesfjellet

INVESTERING A) ÅR 2025-2026

- Ny T-krokheis fra Kråkenatten til Natten.
- Ny nedfart med varierende vanskelighetsgrad. Mest blå vanskelighetsgrad.
- Ski inn/ut løyper til eiendomsområder. Nybegynnervennlig.

INVESTERING B) ÅR 2028-2030

- Ny T-krokheis fra Engen til Kråkenatten.
- Ny nedfart fra Kråkenatten til Engen.

INVESTERING C) ÅR 2031-2035

- Ny heis – Snøreven 2 – fra Kråkenatten til dagens Snøreven-heis
- Ny grønn nedfart fra toppen av stolheisen, gjennom F10

For flere detaljer, se vedlegg.

Gjennomføring basert på kjente alpinplaner

Presentert av Bernhard i Hovedutvalg for plan og utvikling 27.8.2024:

- ✓ Vårt forslag til investeringsplan og utvikling av alpindestinasjonen tar utgangspunkt i Alpinsenterets mulighetsskisse
- ✓ Vårt forslag bygger på grundig masterplan-arbeid siden 2007.



Muligsetskisse for Nesfjellet med gondol. (Viser ikke arealdisponering)

Tema 2:
Arealdisponering ift nedfarter med ulik vanskelighetsgrad
- hensynta økt kundegrunnlag ifm gondolen
«Nedfarter som gjør alpindestinasjonen komplett for alle ferdighetsnivåer og inkludering av gondolen.»

Arealdisponering ift nedfarter med ulik vanskelighetsgrad-hensynta økt kundegrunnlag ifm gondolen.

Arealdisponering ift nedfarter med ulik vanskelighetsgrad:

Rent konkret har vi i våre arealinnspill lagt opp til:

- **En hovednedfart i våre eiendomsutviklingsområder.** Middels vanskelighetsgrad. Dette gjør at flest mulig kan bevege seg på ski rundt i alpinområdet, og bedrer grunnlaget for alpindestinasjonen. I tillegg gir det ski inn/ut til eiendomsområdene, som gjør destinasjonen mer attraktiv og øker den interne mobiliteten.
- **Ekstranedfarter tilknyttet våre eiendomsutviklingsområder** – dersom det trengs flere nedfarter for alpindestinasjonen sin del. Øker kapasiteten i alpinsenteret, drevet av alpinsenterets behov.
- Hvordan vi har foreslått å løse dette i våre eiendomsområder kan ses i vedleggene til denne presentasjonen.
- Det er viktig å tenke helhet og langsiktig. Noen av verdens fremste alpineksperter la grunnlaget for dette i perioden 2007-2015, som var grunnlaget for felles masterplan alpint til kommunedelplanen 2016, omforent mellom de tre største grunneierne i Nesfjellet.

Vi ønsker å ta hensyn til gondolen ved å bruke samme tankegang:

- **Vanskelighetsgrad nedfartsløyper.** Man må kunne komme seg rundt i alpinanlegget med blå/grønt alternativ. Vi må gjøre det enklest og mest mulig attraktivt å være skikjører ut fra gondolen.
- **Kapasitet nedfartsløyper.** Vi har lagt til rette for økt kapasitet gjennom flere nedfarter, også i våre eiendomsutviklingsområder, hvis behovet totalt skulle tilsi det.

The background of the slide is a stylized, artistic map of a snowy mountain landscape. It features various ski trails marked with colored lines (yellow, red, green, blue) and icons (squares, circles, diamonds). Roads are shown as yellow lines with black borders. The terrain is depicted with soft, painterly shading in shades of blue, white, and light green, suggesting snow-covered slopes and evergreen forests. The overall aesthetic is clean and modern.

Tema 3: Arealavsetning og plan for varme og kalde senger

«Varme senger i tråd med Norges reiselivsstrategi»

Arealavsetning og plan for varme og kalde senger

Arealavsetning:

- Våre forslag til arealavsetning ligger i samme områder som gjeldende kommunedelplan (Natten-Tverrlie, 2016).
- Vi foreslår i våre innspill å endre arealbruken på noen områder fra kalde til varme senger

Plan for varme senger:

- **F10-området:** Vi har over tid arbeidet med et hotellkonsept og foreslår endret arealformål i denne kommuneplanen med ca 220 – 250 varme senger, fordelt på ca. 55-65 hotellrom, samt tilpasset bebyggelse for overnatting og utleieleiligheter tilknyttet hotellet. Forslaget er utarbeidet med bruk av ekstern spisskompetanse.
- **F13 og F14:** Vi foreslår en endret arealbruk fra fritidsbebyggelse i F13 og F14 («Natten Nord») – ny foreslått bruk er opplevelsesovernatting med fokus på naturnær overnatting og særpreg. Ca. 50 – 80 varme senger. Kan driftes fra hotellet.
- Syningen – godkjent plan med næringsandel og varme senger. Antall varme senger avhenger av utnyttelse. Kan driftes fra hotellet. Dette området er foreslått utvidet ifm med pågående kommunedelplanprosess (inneholder også kalde senger).

Plan for kalde senger:

- **F1 fra kommunedelplan Natten-Tverrlie 2016:** Området er avsatt til fritidsbebyggelse for kalde senger. Vi har ikke kommet med noen forslag til endringer her, annet enn et arealinnspill for noe utvidelse i deler av F1-området.
- **F13 og F14:** Vi foreslår en endret arealbruk fra fritidsbebyggelse i F13 og F14 («Natten Nord») – redusert arealbruk og mer konsentrert bebyggelse.
- **F10:** Vi foreslår endret arealbruk fra hyttebebyggelse til noen mindre leilighetsbygg.

Forslagene har blitt arbeidet med over tid og med bruk av spisskompetanse innenfor reiselivsforskning, innovasjon, strategi, arealplanlegging og ikke minst drift. For nærmere beskrivelse og detaljer, se vedlegg.



Tema 4: Handel- og servicenæringen ifm skianlegget

«Nye tjenester og produkter som spiller på lag med Nesbyen sentrum»

Handel- og servicenæringen ifm skianlegget

Vi har begrenset med areal til handel og service i nærheten av sentralområdet rundt dagens Skistua og stolheisen.

Det vi har spilt inn som ligger i nærheten av skianlegget:

- Næringsbebyggelse: ca. 2,5 - 3 daa, sentralt plassert i bakkant av toppstasjonen for stolheisen i Nesfjellet Alpin. Plasseringen ligger i le av omkringliggende terreng, som gjør at bygningsmassen ikke vil skape nye siluettvirkninger.
- Areal for bevertning: ca. 1 - 1,5 daa og ligger sentralt plassert i tilknytning til toppstasjonen for stolheisen i Nesfjellet Alpin.

Våre kommentarer til disse innspillene:

- Handel- og servicenæringen ifm med skianlegget bør gjøres som en helhet med utviklingen i resten av kommunen slik at det gir økt lokal verdiskapning og trivsel.
- Vi mener det er viktig at utviklingen i fjellet ikke må begrense eller «kannibalisere» utviklingen i Nesbyen sentrum.
- Vi mener våre forslag til innspill vil forsterke destinasjonen og ikke konkurrere med planlagt utvikling rundt alpinsenterets sentralområde og F9 («Nesfjellet Village»)
- Våre forslag er utviklet i tråd med reiselivsforskning og nasjonale strategier mot 2030

For nærmere beskrivelse og detaljer, se vedlegg.

Fagmiljøene som har bidratt inn i vårt arbeid har gitt oss råd knyttet til at dagens gjester er selektive og forventer kvalitet, helhet og ekte opplevelser: *“Nesbyen må tilby noe som skiller seg ut: natur, ro, panoramautsikt, ekte fjellfølelse, lokal matkultur og møteplasser som gir en opplevelse av å høre til. Et sterkt og tydelig vertskap – som ønsker folk velkommen og formidler stedet med varme og kunnskap – vil være avgjørende. Dette er en kvalitet som står seg over tid og som blir stadig viktigere i møte med et mer selektivt og kvalitetsbevisst marked. I tillegg fremhever de for å lykkes må utviklingen skje i tett samarbeid mellom grunneiere, kommune, næringsliv og frivillige aktører. Et fragmentert tilbud kan risikere å ikke være nok og gi nok konkurransekraft for fremtiden. Felles retning, forankring og vertskap vil gjøre at Nesbyen kan stå seg sterkt i konkurransen mot andre fjelldestinasjoner i årene som kommer.”*



Tema 5: Plan for vei, vann og avløp privat offentlig samarbeid

«Samarbeid innen infrastruktur fundamentet for å kunne realisere alpindestinasjon Nesfjellet.»

Plan for felles infrastruktur (veg, vann, avløp)

- De tre største grunneierne etablerte i 2024 «Fjellforum» med enighet om å arbeide med felles infrastruktur som tema til kommunedelplan-prosessen.
- Mye godt arbeid ble gjort i Fjellforum, også under temaene vei, vann og avløp.
- Vår oppfatning er at det i det store bildet er lite som står igjen for å komme i mål med en omforent plan for fjellet.
- Samarbeid mellom fjellet og kommunen gjennom privat-offentlig samarbeid mener vi er nødvendig for å skape forutsigbare rammer for videreutvikling og forvaltning i Nesfjellet.
- Robust og fremtidsrettet infrastruktur er etter vår oppfatning et nødvendig fundament for å realisere Alpin- og reiselivsdestinasjon Nesfjellet

Vi vil understreke at temaene innenfor felles infrastruktur er noe vi ønsker å samarbeide tettere om fremover, og vi håper kommunen kan være en overordnet og koordinerende part for å komme i mål.

AVLØP

Felles infrastruktur:

Samarbeid om avløp

I «Fjellforum» ble det enighet om å utarbeide en felles masterplan for infrastruktur (VVA).

Planen omfattet blant annet felles utnyttelse av eksisterende avløpsledninger, bygging av planlagte ledninger, og behovet for å planlegge nye avløpsløsninger.

Arbeidet var nær fullført i Fjellforum.

Vi håper arbeidet kan fullføres med kommunen som overordnet og koordinerende part.

Beskrivelse

Grunneierne i fjellet har hver for seg tomter og utviklingsområder der det behov for avløpsledninger over hverandres eiendommer.

Kommunen har investert i nytt renseanlegg der det i dimensjoneringen er tatt høyde for økt utbygging i fjellet.

Områdene avsatt i kommunedelplan (inkludert områdene avsatt i KDP Natten-Tverrlie 2016) trenger avløpsnett som kobler seg på ledningsnettet som går til det nye kommunale renseanlegget.

Vårt forslag til løsninger

- Gi rett til å kjøpe seg inn i eksisterende avløpsledninger på annen manns eiendom bygd av andre enn den som har behov for bruken.

- Bygge nye avløpsledninger til felles bruk sammen for felles regning.

- Gi hverandre mulighet til å legge avløpsledninger på annen manns eiendom. Avløpsledninger på annen manns eiendom bør kunne anlegges der det er behov, og på en planfaglig god måte.

- Innpåkjøp i eksisterende avløpsledninger bør kunne foretas etter vanlige prinsipper

VEI OG ADKOMST

Felles infrastruktur:

Samarbeid om adkomst

I «Fjellforum» ble det enighet om å utarbeide en felles masterplan for infrastruktur (VVA).

Når det gjaldt vei, var målet å finne en helhetlig løsning som sikret god adkomst til alle utbyggingsområder.

Arbeidet var nær fullført i Fjellforum.

Vi håper arbeidet kan fullføres med kommunen som overordnet og koordinerende part.

Beskrivelse

De største grunneierne i fjellet har hver for seg tomter, etablerte utbyggingsområder og områder under planlegging, hvor det vil være naturlig og hensiktsmessig å etablere veiadkomst via hverandres eiendommer eller koble seg på eksisterende veinett.

Det finnes også godkjente enkelttomter hvor grunneieren er avhengig av å få adkomst over en annen grunneiers eiendom.

Det foreligger imidlertid ingen overordnet og konkret avtale som regulerer rettigheter knyttet til etablering, tilknytning og bygging av vei på eller mellom grunneiernes eiendommer

Vårt forslag til løsninger

- Gi rett til å bruke og kjøpe seg inn i eksisterende veier på annen manns eiendom

- Bygge nye veier til felles nytte sammen for felles regning.

- Gi hverandre mulighet til å legge vei på annen manns eiendom ved behov. Vei på annen manns eiendom bør kunne anlegges der det er behov, og det kan gjøres med god planfaglig balanse mellom veibehov og behov for annen arealutnyttelse på det aktuelle arealet.

- Innpåkjøp i eksisterende vei bør kunne gjennomføres etter vanlige prinsipper.

VANN

Felles infrastruktur:

Samarbeid om vann

I Fjellforum ble vi enige om å utarbeide en masterplan for infrastruktur (VVA).

Felles masterplan vann ble revidert av Asplan Viak.

Det var enighet om å samarbeide innen bruk av vannledninger. Det var enighet om at vannverkene samarbeider og over tid bør ett vannverk utvikles til hovedvannverk (Tverrlia 7) i tråd med anbefaling fra Asplan Viak

Arbeidet var nær fullført i Fjellforum.

Vi håper arbeidet kan fullføres med kommunen som overordnet og koordinerende part.

Beskrivelse

I dag har grunneierne flere egne vannverk som forsyner deres respektive områder.

Det kan på sikt være begrensninger i tilgangen på nok råvann av riktig kvalitet til vannverkene.

Økt eiendomsutvikling i området vil forsterke behovet for en optimal og koordinert forvaltning av vannressursene.

Masterplan vann:

Vannverkene og tilhørende lednings- og forsyningsnett er plassert slik til at det ligger til rette for samarbeid om vannforsyning på tvers av eiendomsgrensene.

Planen åpner også for en fremtidig løsning der Nesbyen kommune overtar det overordnede ansvaret for vannforsyningen i fjellet.

Vårt forslag til løsninger

Hovedmål:

- Ett felles vannverk for hele fjellet i tråd med løsning fra Asplan Viak

Parallelt:

- Sikre gjensidig rett til kjøp av vann og tilkobling til hverandres vannverk og ledningsnett der det er behov, basert på selvkostprinsippet.

- Gi vannverkene rett til å legge ledninger over annen manns eiendom for transport av råvann, drikkevann og sløkkevann/brannvann.

- Gi grunneiere rett til å kjøpe råvann fra hverandres eiendommer der annen grunneier allerede har etablert, eller planlegger å etablere, nødvendig infrastruktur i området.

Generelt:

- Samarbeide med kommunen om optimal vannforvaltning.

Masterplan vann – samordning og optimalisering

Utarbeidet av Asplan Viak 2016, revidert mai 2024.
Oppdrag fra alle 3 største grunneiere i Nesfjellet

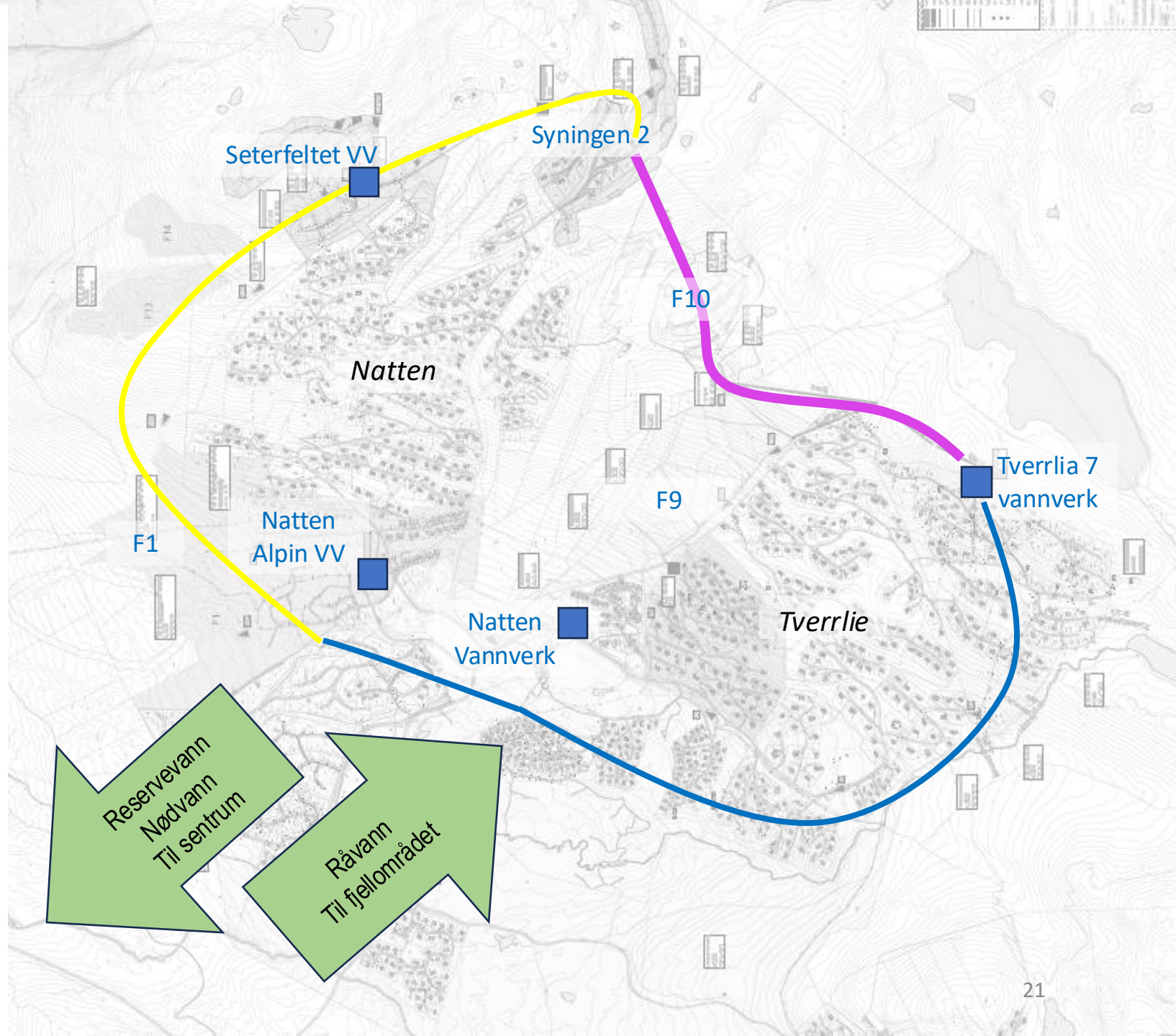
Mål å legge til rette for samarbeid om vannforsyning og optimalisering av vannressurser i fjellet, basert på prinsippene vist i tilhørende figur.

Hovedprinsipper for vannforsyning i fjellet:

- **Vannverk:** Det anbefales å utvikle ett hovedvannverk, lokalisert i Tverrlia 7. Øvrige eksisterende vannverk kan fungere som reserve
- **Vannressurser:** Brønner tilknyttet de andre vannverkene kan benyttes som tilførsel til hovedvannverket ved behov.
- **Vannledninger:** Ledningsnettene kobles sammen i en ringløsning, slik det fremgår av illustrasjonen, for å sikre fleksibel og robust vannforsyning.

Samarbeid mellom fjellet og kommunen:

- Vurdere overføringsledning mellom sentrum og fjellet
- Da kan vann transporteres til fjellet ved behov og vannverkene i fjellet kan fungere som reservevannkilder og nødvannsløsninger for kommunen



Felles plan for infrastruktur – privat offentlig samarbeid

- Robust og fremtidsrettet infrastruktur er et fundament for å realisere Alpin- og reiselivsdestinasjon Nesfjellet

«Hovedtemaene i planarbeidet: sikre god mobilitet og kvalitet på Nesfjellet, avklaring av bruken av utmark og tilpasning til klimaendringer.»

Denne ambisjonen fra planprogrammet støtter vi fullt ut. Vi mener at nettopp samordningen av veg, vann og avløp er en nøkkelfaktor for å kunne lykkes, fordi dette er selve grunnstrukturen som binder fjellet sammen – både teknisk, praktisk og økonomisk.

Et helhetlig system for veg, vann og avløp gjør det mulig å realisere nye utbygginger, bygge ut heiser, nedfarter og andre aktiviteter på en måte som både tar hensyn til fremtidens klimakrav og grønne næromgivelser.

- Når planene henger sammen, skapes trygghet for investeringer, lavere risiko og forutsigbar utvikling. Særlig avgjørende er dette for større investeringer i alpindestinasjonen og videre utvikling i Rukkedalen og ned mot Engen. Slik vi ser det er veg, vann og avløp mer enn bare tekniske installasjoner, det danner selve rammeverket som avgjør hvor raskt og trygt Nesfjellet kan utvikles.
- Samtidig gir samordnet planlegging langt bedre mulighet til å ta hensyn til natur, landskap og klima fordi man reduserer unødvendige inngrep, samler traseer og sikrer løsninger som tåler framtidens klimakrav.

Nesfjellet har hatt høy aktivitet og utbyggingstakt, og kommunen har allerede vist ansvar og langsiktighet gjennom investering i renseanlegget – et tiltak som har stor betydning for hele Nesfjellet. For at denne satsingen skal få full effekt, må det legges til rette for et samarbeid om infrastruktur som er i tråd med gjeldende kommunedelplan og beslutningsgrunnlaget for investeringen i renseanlegget.

Når ledninger for vann og avløp - i tillegg til veier - krysser eiendommer, må etter vår oppfatning kommunen fastsette tydelige prinsipper for felles løsninger, slik stadig flere fjellkommuner har gjort. Dette er i tråd med nasjonale retningslinjer, som legger vekt på helhetlig planlegging av teknisk infrastruktur og samarbeid mellom offentlige og private aktører i vekstområder.

Dersom dette ikke sikres, øker risikoen for investeringer som allerede er gjort - og det skaper usikkerhet for videre utvikling, både i omfang og tidslinje.

I tillegg til gir dette åpenbare synergier på tvers av alle aktører – og er det mest skånsomme for naturen.

I *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023–2027)* påpeker Regjeringen at kommunene skal samordne teknisk infrastruktur og klimatilpasning i all arealplanlegging.

NVE fremhever det samme i sine veiledere, og *Plan- og bygningsloven §11-3* slår fast at kommuneplan skal danne grunnlaget for en helhetlig utvikling av infrastrukturen

Flere fjellkommuner som det er naturlig å sammenligne seg med – for eksempel Hol, Hemsedal, Øyer og Ringebu – har allerede etablert slike rammer, med krav til samarbeid mellom grunneiere og felles løsninger for VA og veg. Dette gir færre konflikter, tryggere framdrift og bedre økonomi også for kommunen.

Et felles rammeverk vil:

- gi trygghet for at alle grunneiere kan utvikle sine områder på like vilkår.
- sikre effektiv bruk av kommunens investering i renseanlegg og dermed styrke kommunens økonomi.
- legge grunnlaget for videre utvikling av Nesfjellet som en attraktiv, helhetlig fjelldestinasjon.
- bidra til grønnere, mer miljøvennlige løsninger med mindre naturinngrep.

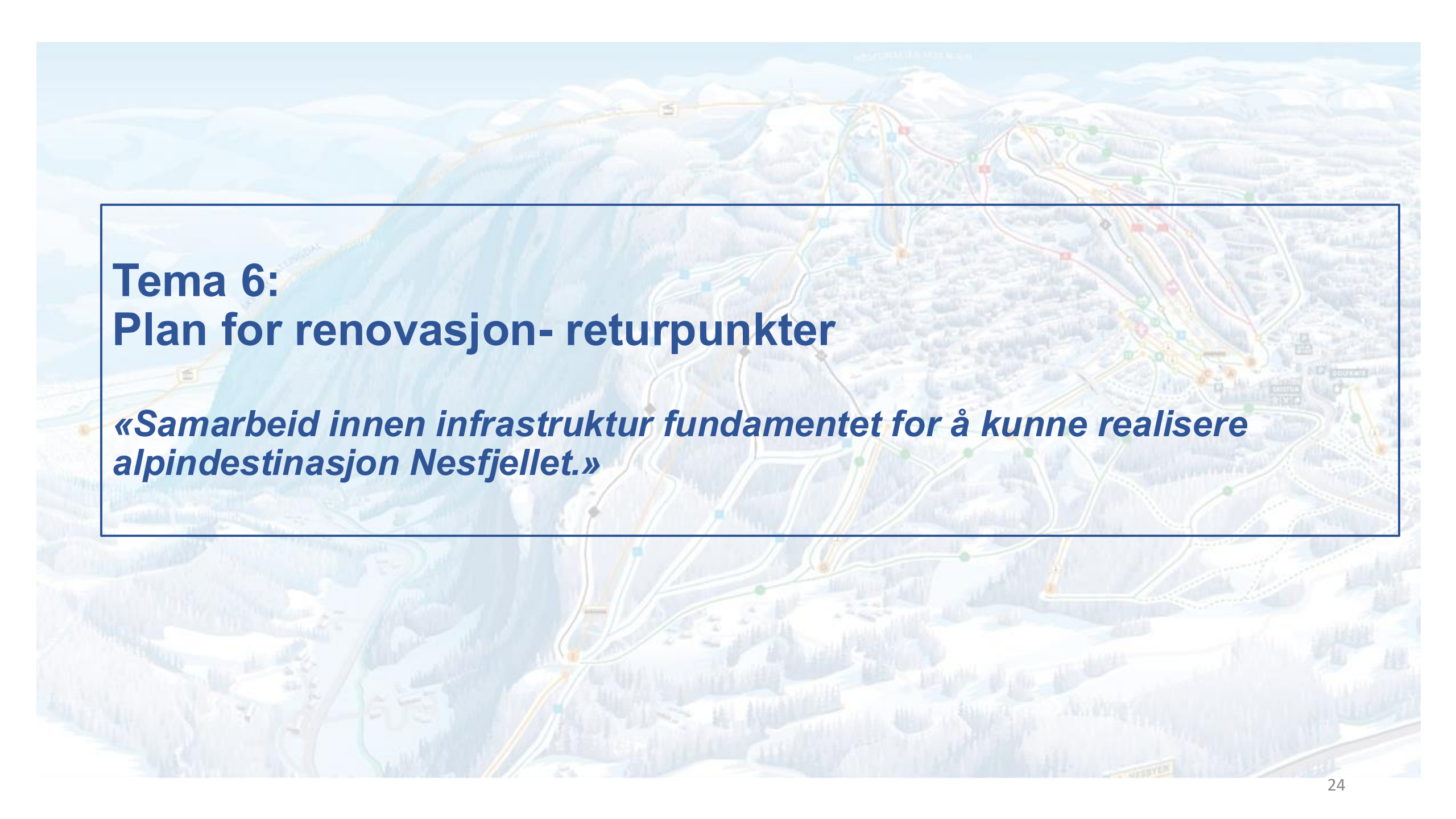
Vi håper kommunen vil ta en aktiv rolle i å sikre samme gode rammeverk i Nesfjellet – gjennom tydelige føringer i kommunedelplanen, som legger til rette for samarbeid, likebehandling og felles verdiskaping.

Felles plan for infrastruktur – privat offentlig samarbeid (2)

Våre innspill til kommunedelplanarbeidet er:

- 1. Helhetlig og samordnet planlegging av infrastruktur for veg, vann, avløp og renovasjon.**
- 2. Sikring av rettigheter til veiadkomst og VA-ledninger, både for eksisterende og fremtidige utbyggingsområder.**
- 3. Offentlig–privat samarbeid med tydelig målsetting. For eksempel under tema vann hvor kommunen kan få nytte av fjellet til reservevann-/nødvannsløsning mens fjellet kan få mer råvann inn i området.**
- 4. Kvalitet fremfor volum, i tråd med Norges reiselivsstrategi mot 2030 – robuste, klimavennlige og estetisk tilpassede løsninger.**

Vi stiller oss positive til å bidra aktivt i dette arbeidet, og håper dette blir et sentralt arbeid utført i fellesskap mellom private og offentlige med kommunedelplanarbeidet som en helt naturlig arena.

An aerial photograph of a snowy mountain landscape, likely a ski resort. The map shows numerous ski trails marked with colored lines (yellow, green, blue, red) and various icons representing lifts, buildings, and other infrastructure. The terrain is rugged with snow-covered peaks and valleys. A text box is overlaid on the left side of the image.

Tema 6: Plan for renovasjon- returpunkter

«Samarbeid innen infrastruktur fundamentet for å kunne realisere alpindestinasjon Nesfjellet.»

RENOVASJON

Felles infrastruktur:

Samarbeid om renovasjon

Mål med plan for renovasjon:

Nesfjellet bør ha et renovasjonssystem som er ryddig, fleksibelt og tilpasset bruksmønsteret, og kan utvides stegvis.

Dette temaet har ikke blitt berørt i «Fjellforum».

Vi har under dette teamet har kommunikasjon med Hallingdal Renovasjon AS.

Beskrivelse

Dagens renovasjonsplass ligger gunstig til, med enkel adkomst og god drift. Kapasiteten er tilstrekkelig til daglig bruk, men fylles opp i ferier når mange reiser samtidig.

Da settes det av og til igjen større gjenstander som hvitevarer ved siden av containerne, noe som skaper ekstra arbeid og svekker helhetsinntrykket.

Hallingdal Renovasjon (HR) anbefaler trinnvis utvikling av returpunkter med kildesortering etter behov. Erfaringer fra for eksempel Gol og Krødsherad viser at gradvis oppgradering gir best drift og økonomi.

Det viktigste er gode plasseringer og mulighet for utvidelse når bruken øker.

Vårt forslag til løsninger

Våre forslag til neste steg:

- Forbedre skilting og informasjon på dagens punkt.
- Tydeliggjøre ordning for spesialavfall (QR-løsning).
- Justere forslag til tømning i ferier, i samarbeid med Hallingdal Renovasjon.

- Avsette plass for ett nytt, mindre returpunkt på sentral plass, og/eller kapasitet på dagens returpunkt

Disse innspillene er sendt til orientering til Hallingdal Renovasjon ved utviklingsleder Helge Svarstad som har hatt følgende tilbakemelding:

Hei!

Dette er helt flott.

Dere har fått med det meste her.

Mvh

Helge Svarstad
Utviklingsleder



Tema 7: Besøksforvaltning, herunder rekreasjon, intern mobilitet, sti- og løypeplan, parkering

«Vi trenger en felles plan for stier og løyper i fjellet for helheten sin del»

Besøksforvaltning, sti- og løypeplan, intern mobilitet, parkering

Våre forslag til tiltak:

- **Vi foreslår å lage en masterplan alpint.**
Det bør etableres en oppdatert masterplan for alpint som et styringsverktøy som sikrer helhet i aktivitetsutvikling, intern mobilitet og rekreasjonsmuligheter. Før kommunedelplanen i 2016 sto de største grunneierne og alpinsenteret bak en felles masterplan som ble lagt til grunn for planarbeidet. Denne samordningen skapte ro, forutsigbarhet og færre konflikter mellom utbyggere, hytteeiere og naboer. Den samme modellen bør brukes igjen, med kommunen som koordinerende part, slik det fungerte godt fram til 2020.
- **Løypeplan langrenn.**
Vi mener kommunen bør ta initiativ til en helhetlig løypeplan for langrenn, slik at fremtidig utbygging og løypetraséer samordnes og konflikter unngås. Dette er viktig for å sikre forutsigbarhet og tillit i planleggingen.
- **Løypeplan turmuligheter/sykkel/rekreasjon**
For å styrke helårsaktiviteten bør det lages en samlet plan for turstier, sykkel og rekreasjon. Denne planen bør følge de samme prinsippene som for alpint – felles prosess mellom grunneiere, kommunen og næringsaktører. Slik kan vi sikre at Nesfjellet utvikles som én helhetlig destinasjon, der natur, aktivitet og opplevelse henger sammen.

«Helhetlig planlegging skaper forutsigbarhet – og forutsigbarhet skaper tillit.»

Eksempler på fokusområder:

- Intern mobilitet i området. Generelt sett bør den interne mobilitet gjøres bedre slik at det blir redusert biltrafikk i Nesfjellet. Økt fokus på ski inn/alpint, og bedre tilbud på langrenn herunder nærturmål, bedre sykkel- og fotturtilbud ut fra hytteområdene og mellom hytteområdene, samt med flere nærturmål redusere behovet for bilbruk internt i fjellområdet. Dette reduserer også behovet for parkeringsplasser. HallingSpranget kan det å ta i bruk stolheisen gjøre at biltrafikk i Natten reduseres betydelig. Samle aktivitet, som reduserer slitasjen.
- Økt tilrettelegging for tilreisende er avgjørende for å gjøre Nesfjellet tilgjengelig og attraktivt for flere, uten å skape trafikkutfordringer. Tilstrekkelig og godt plasserte parkeringsområder er en forutsetning for dette. Ved å realisere alpinanlegget ned til Engen kan man etablere en naturlig adkomst med parkering for dagsgjester til alpint og langrenn, inkludert lokalbefolkningen som ønsker å bruke fjellet. Dette gir både bedre flyt, tryggere trafikkforhold og mindre belastning på fjellveiene. En slik løsning vil samtidig bidra til å samle aktiviteten og forsterke Nesfjellets rolle som helårsdestinasjon
- «Langennskonflikten». Avsette areal i våre områder til nærturmål og mer varierte turer. Ha kvalitets - nærturmål på langrenn og til fots i våre nye eiendomsområder, på vår grunn.
- Tilbud for rekreasjon og intern mobilitet bør kanaliseres og det bør lages en plan slik at det blir grønne lunger og bevart natur rundt, da dette er en del av kvaliteten i Nesfjellet, og ansvaret vi har for å ta vare på naturen for fremtidige generasjoners skyld.

Besøksforvaltning. Litt mer detaljer om hvordan vi tenker.

Utvikling av fjellet må bygge på en klar tanke om hvordan området skal brukes — ikke bare hvordan det skal se ut. Når besøksforvaltningen er med fra starten og hele veien, får vi mindre slitasje, færre konflikter og høyere opplevelseskvalitet.

Når vi utvikler fjellet må vi jobbe for å sikre god intern mobilitet mellom eiendom, aktivitetsområder, overnattingssteder og møteplasser. Enten ved å koble oss på eksisterende løype- og stinett eller å ved bygge ut selv, være seg sykkel, ski eller alpint.

I våre arealinnspill til ny kommunedelplan har vi lagt vekt på at våre egne, nye tiltak skal knyttes sammen gjennom gode løsninger for intern mobilitet. Besøkende skal kunne bevege seg enkelt mellom hotell, serveringssteder, aktivitetsområder og natur uten å være avhengige av bil. Foretrukne måter å bevege seg på bør være alpint (ski inn/ut), langrenn, til fots eller med sykkel.

Veien videre: Samarbeid for en god besøksforvaltning

Vi ser et stort potensial i å utvikle en felles og helhetlig tilnærming til besøksforvaltning for Nesbyen og Nesfjellet. Målet er å skape gode opplevelser, beskytte natur og lokalsamfunn, og legge til rette for en trygg og bærekraftig utvikling over tid. En dynamisk plan tror vi vil hjelpe oss med dette arbeidet,

Nesbyen og fjellet må ses i sammenheng. Besøksforvaltning er både planlegging, overvåking av natur og infrastruktur, og preventive eller andre tiltak underveis. Besøksforvaltning er et evigvarende dynamisk arbeid.

Vi foreslår at dette vurderes integrert i kommunedelplanarbeidet fremover, og at prosessen bygger på samarbeid mellom kommunen, grunneiere, næringsliv, frivillighet og lokalsamfunnet. Vi tror en slik tilnærming vil være konfliktdempende i forhold til f.eks. langrennskonflikten.

Vi ønsker å bidra aktivt med både erfaringer, data og forslag til løsninger. Et felles prosjekt og samarbeid vil kunne gi kommunen et godt styringsverktøy, og samtidig sikre at utviklingen skjer på en måte som ivaretar både fjellet og Nesbyen sentrum.

Hva mener vi med besøksforvaltning?

- Handler om **hvordan vi styrer strømmen av folk.**
- Skal **sikre gode opplevelser** for gjester, hyttefolk og innbyggere over tid.
- Skal **beskytte natur, kultur og lokalsamfunn mot overbelastning.**

Hva mener vi med intern mobilitet?

- Omhandler **hvordan folk beveger seg** i området.
- **Forenkling av ferdseien** fra sentrum til fjellet og mellom hotell, serveringssteder og aktivitetsområder.
- Skaper **flyt uten bilkaos** – for eksempel med mer bruk av sykkel og gangforbindelser.
- Er et **verktøy i besøksforvaltningen**: god mobilitet gjør at trykket fordeles bedre.



Tema 8: Friareal og grønne områder må synliggjøres

«Grønne områder er en del av opplevelsen og må være en del av felles plan»

Friareal og grønne områder må synliggjøres

Utviklingen av Nesfjellet bør skje i balanse mellom aktivitet og natur. Friareal og grønne soner er ikke «restarealer», de er en viktig del av destinasjonen.

Naturen er Nesfjellets største verdi, og at fjellet fortsatt fremstår grønt og åpent er en av våre største konkurransefordeler. Dette særpreget må bevares, forsterkes og brukes aktivt i utviklingen videre.

Helhet før enkelttiltak:

Grønne korridorer og sammenhengende friarealer må planlegges før detaljprosjekter.

Det har lenge vært praksis at motstående rygger holdes grønne, både for den visuelle opplevelsen og for å sikre tur- og friområder for de som ferdes der.

Grønne områder bør være aktive og tilgjengelige, med turstier, skiløyper og steder for ro og rekreasjon – ikke bare fungere som buffersoner. Samtidig ser vi at nye veier og sykkelstier også fungerer som naturlige ferdselsårer, som kanaliserer trafikk og reduserer slitasje på omkringliggende natur. Stiene i og mellom hytteområdene som har kommet senere årene er eksempler på dette. HallingSpranget har også blitt en populær tursti som er eksempel på dette.

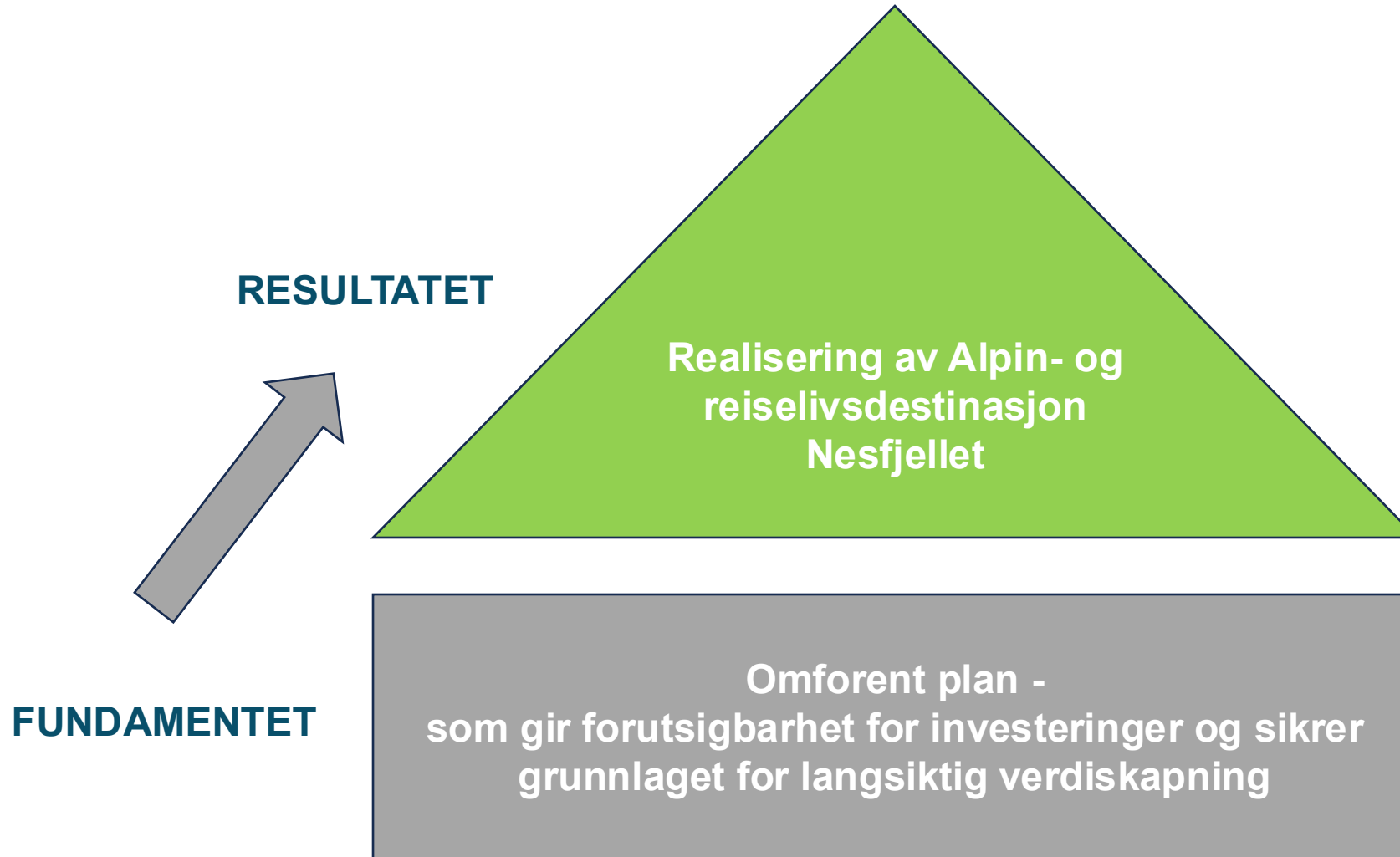
Kvalitet fremfor kvantitet:

Det er bedre med få, godt planlagte møteplasser og ferdselsårer i naturen enn mange små inngrep som bryter helheten.

Utviklingen av Nesfjellet krever koordinering og helhetlig planlegging på overordnet nivå. Grunneierne kan bidra og mene mye, men kommunen må ta den samlende koordinerende rollen mellom grunneiere og andre interessenter.

«Naturen er ikke bare rammen rundt destinasjonen – den er for mange selve grunnen til at de kommer hit.»

Oppsummering



«Omforent plan i fjellet skaper også forutsigbarhet for omgivelsene (folk og natur), mer effektivitet, bedret omdømme – bedre ivaretagelse av alle interesseområder i KDP-arbeidet.»

Vedlegg

Vedlegg 1:

De tre største grunneiernes arbeid i «Fjellforum».

Mye arbeid ble gjort, innspill til arbeid med felles plan i fjellet

Introduksjon til vårt praktiske arbeid. «Fjellforum»

- I april 2024 ble «Fjellforum» etablert av Siri Tandberg, Thor Einar Kristiansen, Olav Erik Tandberg, Bernhard Tandberg og Jørgen Haraldseth.
- Initiativet startet som et samarbeid om å utvikle en felles plan for Nesfjellet – med fokus en masterplan for alpint, en masterplan for felles infrastruktur, og øvrig utvikling.
- Arbeidet skulle danne grunnlag for et samlet innspill til ny kommunedelplan.
- Mot slutten av arbeidet, i midten av juni 2024, etter at F9 ble godkjent, trakk Bernhard Tandberg og Jørgen Haraldseth seg overraskende fra fellesarbeidet – både masterplan alpint og masterplan infrastruktur
- Samtidig informerte de om at etableringen av heisen i Rukkedalen kom for tidlig i deres tidslinje – et prosjekt det var jobbet med helt fra starten i «Fjellforum».
- Ønsket om en felles utviklingsplan ble da erstattet av et ønske om økonomisk støtte til videre utvikling av Alpinsenteret.
- Uten en helhetlig masterplan for alpinproduktet mente vi det var vanskelig å vurdere hvor mye økonomisk støtte som da var hensiktsmessig.

Introduksjon forts.

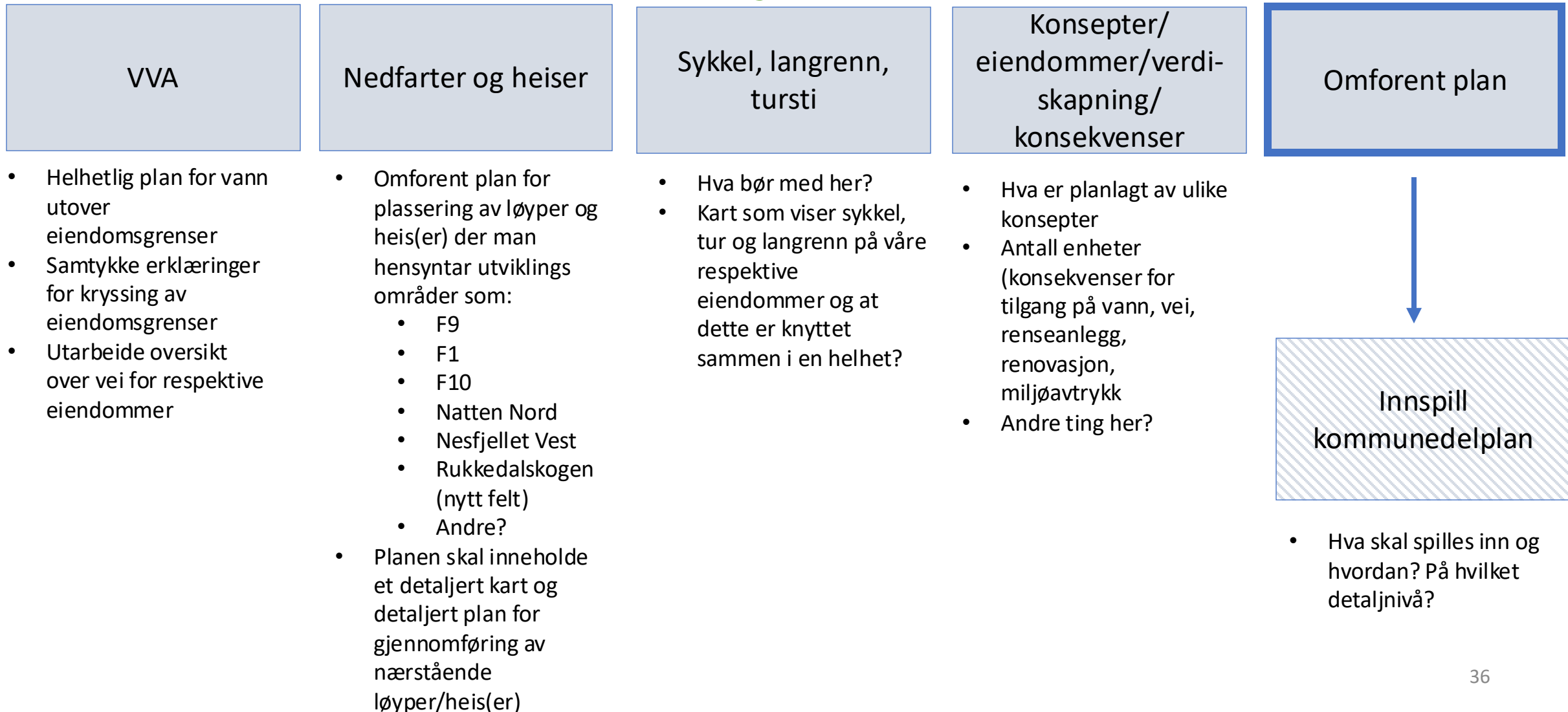
- I mangel av en felles masterplan for alpinproduktet – men med et fortsatt ønske om å investere i bedret alpinprodukt – utarbeidet vi et konkret forslag for utvikling av alpinproduktet som har blitt spilt inn til kommunen 1.4.2024 for videre arbeid. Forslaget bygger på mulighetsskissen vist i møtet med kommunen 27.8.2024 og annen kjent informasjon.
- Arbeidet er gjort i beste mening, med mål om at vårt økonomiske bidrag for å utvikle alpinsenteret til neste steg kan gis på en ansvarlig, transparent og rettferdig måte.
- I tillegg har vi forsøkt å skissere viktige temaer og mulige løsninger som kan bidra positivt til fremdriften i arbeidet med ny kommunedelplan. Mange av disse områdene ble diskutert i «Fjellforum»-arbeidet, men det gjenstår fortsatt ti punkter som vi mener bør videreutvikles.
- Vi ønsker fortsatt et samarbeid, men ser nå behov for at kommunen også deltar mer aktivt i prosessen.

Presisering:

Vårt forslag er ikke en ferdig utviklet plan for Nesfjellet, men er ment å belyse, etter vår oppfatning, viktige temaer som vi håper vil være nyttige bidrag i det videre arbeidet med ny KDP for Nesfjellet.

Fjellforum: Vi kom nesten i mål med en omforent plan

Arbeidsmatrise arbeidet i «Fjellforum»



Samarbeid skapte felles masterplan for kommunedelplanen 2016

Den forrige kommunedelplanen: Natten-Tverrlie 2016

Proessen om kommunedelplan for 2016 er en historie om samarbeid. Vi stod sammen, og utviklingen skjøt fart.

På oppdrag fra kommunen leverte de tre største grunneierne i fjellet en felles masterplan for alpint og eiendom.

Alle sto bak den samme planen – grunneierne, alpinsenteret og kommunen.

Planen ble utarbeidet av profesjonelle alpinplanleggere i perioden 2007–2015 og viste tydelig hvor heiser og nedfarter burde ligge, og hvor eiendomsområder kunne ligge slik at det ble samspill mellom alpint og eiendom med ski inn ut.

Denne enigheten gjorde det mulig å ferdigstille en omforent kommunedelplanen for Natten–Tverrlie i 2016.

Resultatet ble et felles veikart – en plan som resulterte i vekst og verdiskapning.

I årene som fulgte førte samarbeidet til konkrete resultater mellom grunneierne:

- Felles temakart for alpint og koordinert arealbruk.
- Samarbeid om vannforsyning og infrastruktur.
- Felles utvikling av merkevaren *Nesfjellet*.
- Samarbeid om drift av alpint og golf.
- Eksempel på felles utviklingsprosjekt: Reguleringsplan Senterområdet Nord. Samarbeidsprosjekt mellom flere grunneiere og alpinsenteret: Prosjektet resulterte i to nye nedfarter, nye heiser, kulverter og tilhørende eiendomsutvikling – planlagt og bygget som én helhet.

Denne perioden la grunnlaget for den sterke veksten Nesfjellet har hatt siden. Nå har fjellet vokst videre - og med vekst kommer også nye utfordringer.

For å ta neste steg må vi tilbake til det som fungerte: felles retning, felles prioriteringer og felles ansvar.

Grunneierne har et tydelig ansvar, men vi mener kommunen må ta den koordinerende rollen for å komme i mål.

Bare gjennom samarbeid på tvers av eiendommer og interesser kan Nesfjellet utvikles slik både fjellet, bygda og naturen fortjener.

Siden oppstarten av den nye planproessen har vi levert flere innspill til kommunen - først til fristen 15. september 2024, deretter 15. januar og 1. april 2025 - samt dette dokumentet.

Alle våre innspill bygger på dialog med folk som bor og ferdes i fjellet, lokale aktører og noen av Norges mest erfarne fagmiljøer innen destinasjonsutvikling.

Nesfjellet er større og mer komplekst enn før.

Nesfjellet har vokst – og med vekst følger både muligheter og ansvar. Når fjellet blir større, øker også forventningene fra omgivelsene – til kvalitet, samarbeid og klimaløsninger som tåler fremtiden.

Samtidig gir veksten oss unike muligheter: til å skape en mer komplett destinasjon, til å bygge varige arbeidsplasser, og til å skape positive ringvirkninger for både fjellet og bygda.

Derfor må vi vende tilbake til det som har fungert: samarbeid, åpenhet og helhetlig planlegging.

Slik kan vi best styre utviklingen på en måte som skaper ro, stolthet og verdier - i lang tid fremover.

Vedlegg 2:

Realisering av alpindestinasjon Nesfjellet:

Vårt forslag til trinnvis utvikling frem mot år 2035

Fra fjellanlegg til alpindestinasjon:

Vårt mål: En fullverdig alpindestinasjon innen 2030!

Nesfjellet har alle forutsetninger for å bli en av Norges mest komplette og attraktive alpindestinasjoner. Vi har terrenget, beliggenheten – og en infrastruktur som allerede er godt utviklet.

Det er investert betydelige midler i nedfarter, snøanlegg, heiser og stolheis, og hytteutbyggingen har nådd et nivå som gjør det både mulig og riktig å ta neste steg.

Utviklingen har skjedd gradvis, stein på stein – i snart 30 år. Nå har vi mulighet til å ta neste løft.

«Realisering av alpindestinasjon handler ikke bare om heiser og løyper, men noe som kan skape opplevelser, arbeidsplasser og stolthet.»

En solid alpindestinasjon krever god og langsiktig planlegging.

Fjellets topografi har ingen eiendomsgrenser. Topografien forandrer seg heller ikke. Noen områder egner seg til skikjøring, mens andre ikke. Temakartet i gjeldende kommunedelplan ble utarbeidet av profesjonelle alpinplanleggere. Først ble fjellets potensiale for skikjøring kartlagt, deretter ble eiendomsområdene plassert ut på bakgrunn av dette. Planen representerer helheten med løyper av ulik vanskelighetsgrad, og viser naturlige utviklingstrinn.

Langsiktige planer er langsiktige av en grunn. Prinsippene i denne planen har blitt fulgt: Helheten ligger fast, men tempoet i gjennomføringen kan justeres. Heisenes standard og lengde kan også tilpasses ut i fra investeringskapasitet. Utvikling av alpin infrastruktur er svært kapitalkrevende, desto viktigere blir det derfor med en plan som kan utvikles trinnvis for å sikre økonomisk bærekraft og faktisk gjennomføring.

Temakartet i gjeldene kommunedelplan er en omforent plan mellom alle de største grunneiere og alpinsenteret.

Det er alltid en vurdering rundt hvor mye som skal avsettes til alpinløyper innenfor et eiendomsområde – være seg bredde eller antall – sett i forhold til andre verdiskapende tiltak som servering, hotell, fritidsbebyggelse eller langrennsløyper. Planen gir rom for alt dette.

Trinnvis gjennomføring

Så langt er trinnene i planen gjennomført. I tillegg er det gjort en etterlenget oppgradering ved å skifte ut en gammel t-krok heis med en flott stolheis. Det naturlige neste steget for økt skiglede er heis i Rukkedalen, med tilhørende løyper og videre heis fra Engen. Dette betyr starten på utviklingen av en annen del av Nesfjellet. Der ligger det allerede eiendomsområder som enten er regulert eller er under regulering, og som har fulgt planen og avsatt områder til alpin infrastruktur.

Ved å gjennomføre heis ned til Engen vil ca. 85 % av alpinløyper være realisert. Det foreligger et finansieringsinitiativ fra oss til alpinsenteret for å utvikle denne delen. Foreslått gjennomført innen 5-10 år ihht kart.

«Dette er ikke bare en plan for flere nedfarter – det er en plan for å skape liv i fjellet, arbeidsplasser i Nesbyen og et reisemål vi alle kan være stolte av.»

OPPSUMMERING INVESTERING A) + B) + C)

- Nedfarter
 - Ligger i området både alpinplanleggingsfirmaene IAD og Ecosign har tegnet nedfarter
 - Gir flere grønne nedfarter for økt ski inn ut (intern mobilitet) samt nybegynneropplevelser
 - Gir flere blå alternativer som styrker alpindestinasjonen og reiselivssatsingen
- Kapasitet
 - Investering i heiser vil, sammen med full utnyttelse av stolheis, øke heiskapasitet i anlegget med ca 50 %
 - Investeringene vil øke antall km nedfarter med ca 25 % og realiserer totalt ca 85-90 % av det totale løypetilbudet fra mulighetsskissen/masterplan.
 - Relativt sett øker heiskapasitet mer enn nedfartskapasitet, noe som kan avlaste køer i stolheisen
- Fremtidsbilde
 - *Tilrettelagt for fremtidig stolheis fra Kråkenatten til Natten Nord/Syningen dersom man ønsker det.*
 - *Tilrettelagt for realisere av resterende nedfarter i blå/sort vanskelighetsgrad*

Investering i T-kroker nå, og mulighet for stolheis fremtidig, kombinerer tidlig gevinst i form av skiopplevelser, økt kundetilgang, økte tomteverdier og ski inn/ut, med fremtidig løft. At verdiene og ringvirkningsmuligheter kommer tidlig, gir fleksibilitet for videre utvikling. Det reduserer også investeringsrisiko ved å dele prosjektet i steg, noe som gir kontrollert utvikling. Trinnvis utvikling ska per forutsigbarhet og fremdrift for grunneiere, utviklere, alpinsenteret, hyttenesninger, naboer og ikke minst kommunen. Ringvirkningene kommer tidligere enn om man venter.

INVESTERING A)

HEIS FRA KRÅKENATTEN MED SKI INN/UT

— Ny heis

Ny T-krokheis
fra Kråkenatten

— Ny nedfart

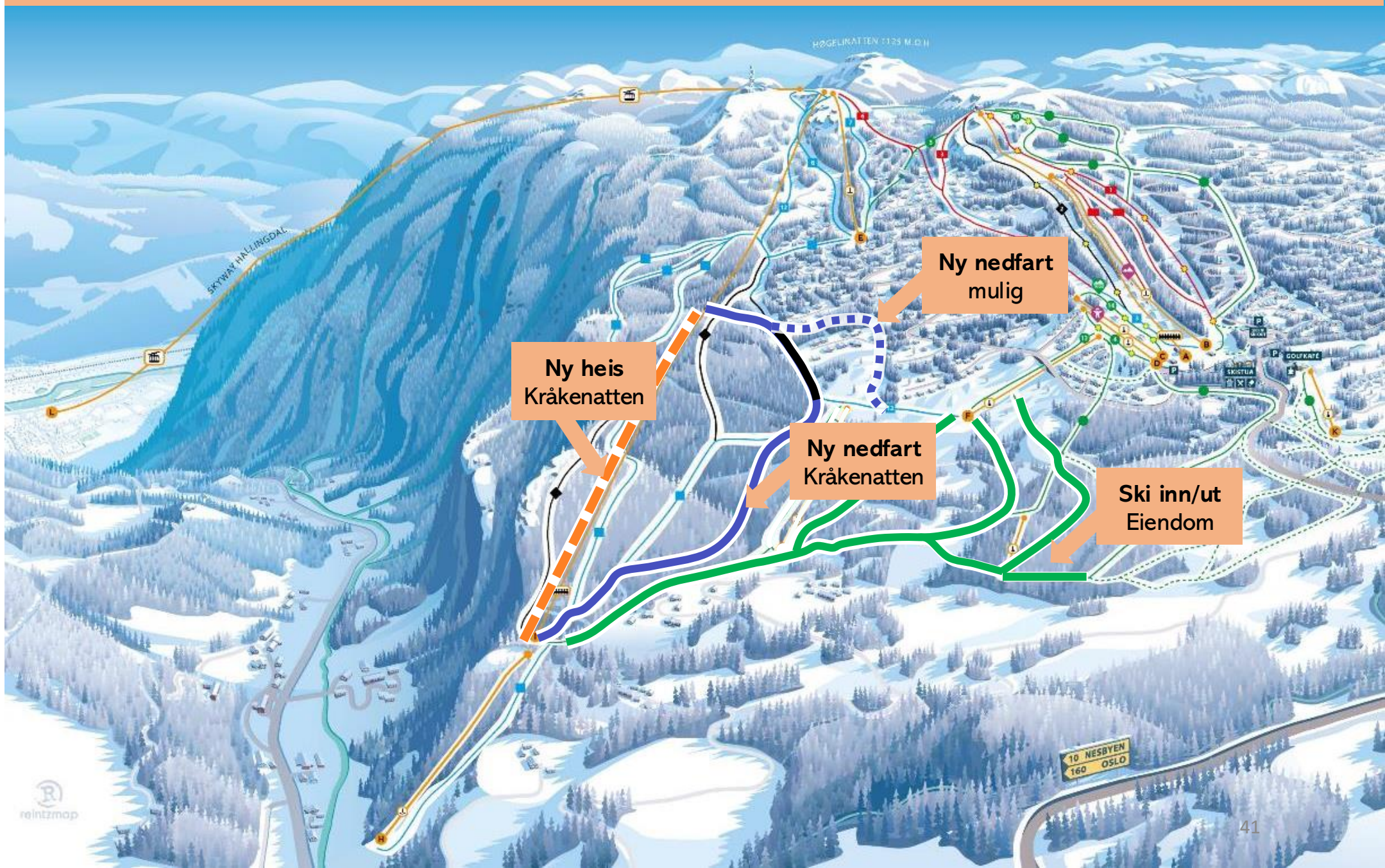
Ny nedfart i
varierende
vanskelighets-
grad. Mest blått

— Ny nedfart

Ny nedfart ved
Vestheimvollen
med slakere
parti.

— Ski inn/ut

Ski inn/ut til
eiendoms-
områder.
Nybegynner-
vennlig.



INVESTERING A) HEIS FRA KRÅKENATTEN MED SKI INN/UT

- Heistrase
 - Ligger der både alpinplanleggerne IAD og Ecosign har tegnet inn heistrase.
 - Ligger der Alpinsenteret foreslo å lage heis i 2024 (som vi ønsket å gjennomføre i 2024, men ble for tidlig for alpinsenteret)
 - T-krok gunstig kostnad og dermed lavere risiko sammenlignet med stolheis.
- Første nedfart tilknyttet Kråkenatten
 - Ligger der både IAD og Ecosign har tegnet inn nedfart.
 - Er den nedfarten Alpinsenteret selv foreslo å gjennomføre i 2024.
 - Bruker deler av eksisterende trase – reduserer kostnader til bygging og drift.
 - Bruker deler av eksisterende snøanlegg – reduserer kost + effektiviserer snøproduksjon.
- Fremtidsbilde
 - *Tilrettelagt for fremtidig(e) stolheis(er) ved siden av dersom man ønsker det.*
 - *Tilrettelagt for fremtidige nedfarter i blå/sort vanskelighetsgrad dersom man ønsker det.*

INVESTERING B)

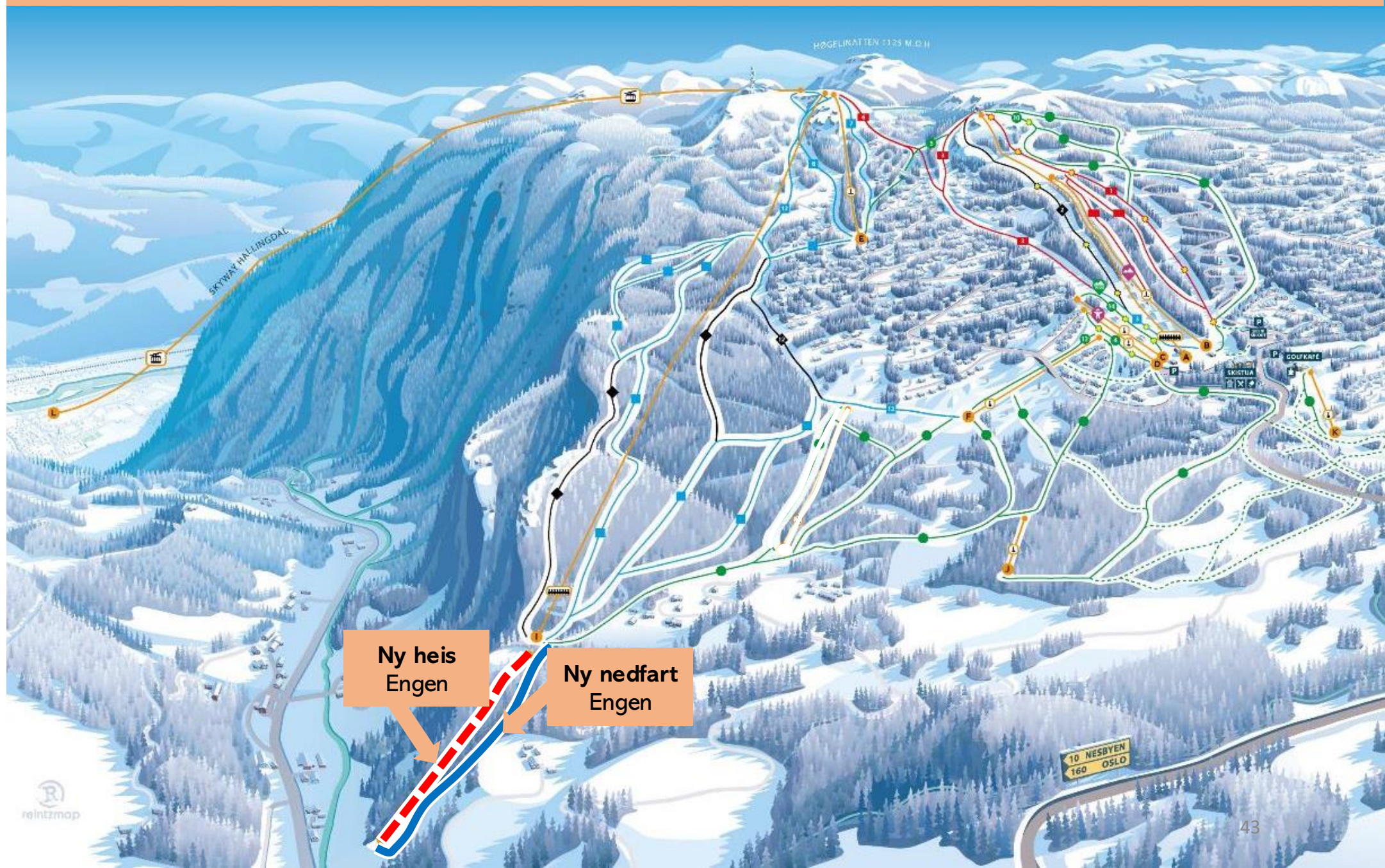
HEIS MED NEDFART – ENGEN-KRÅKENATTEN

--- Ny heis

Ny T-krokheis
fra Engen til
Kråkenatten

— Ny nedfart

Ny nedfart fra
Kråkenatten til
Engen.



INVESTERING B) HEIS FRA ENGEN TIL KRÅKENATTEN

- Heistrase
 - Ligger der både IAD og Ecosign har tegnet heistrase
 - T-krok med kapasitet på ca. 1200 personturer pr. time, som er nok til å betjene den tilhørende nedfarten
- Nedfart ned til Engen
 - Ligger der både IAD og Ecosign har tegnet nedfart
 - IAD og Ecosign har begge bare tegnet en nedfart, dvs Kråkenatten-Engen blir fullt realisert
- Fremtidsbilde:
 - *Dersom man ønsker stolheis er det plass til det også*

INVESTERING C)

SNØREVEN 2 OG NY NEDFART I F10

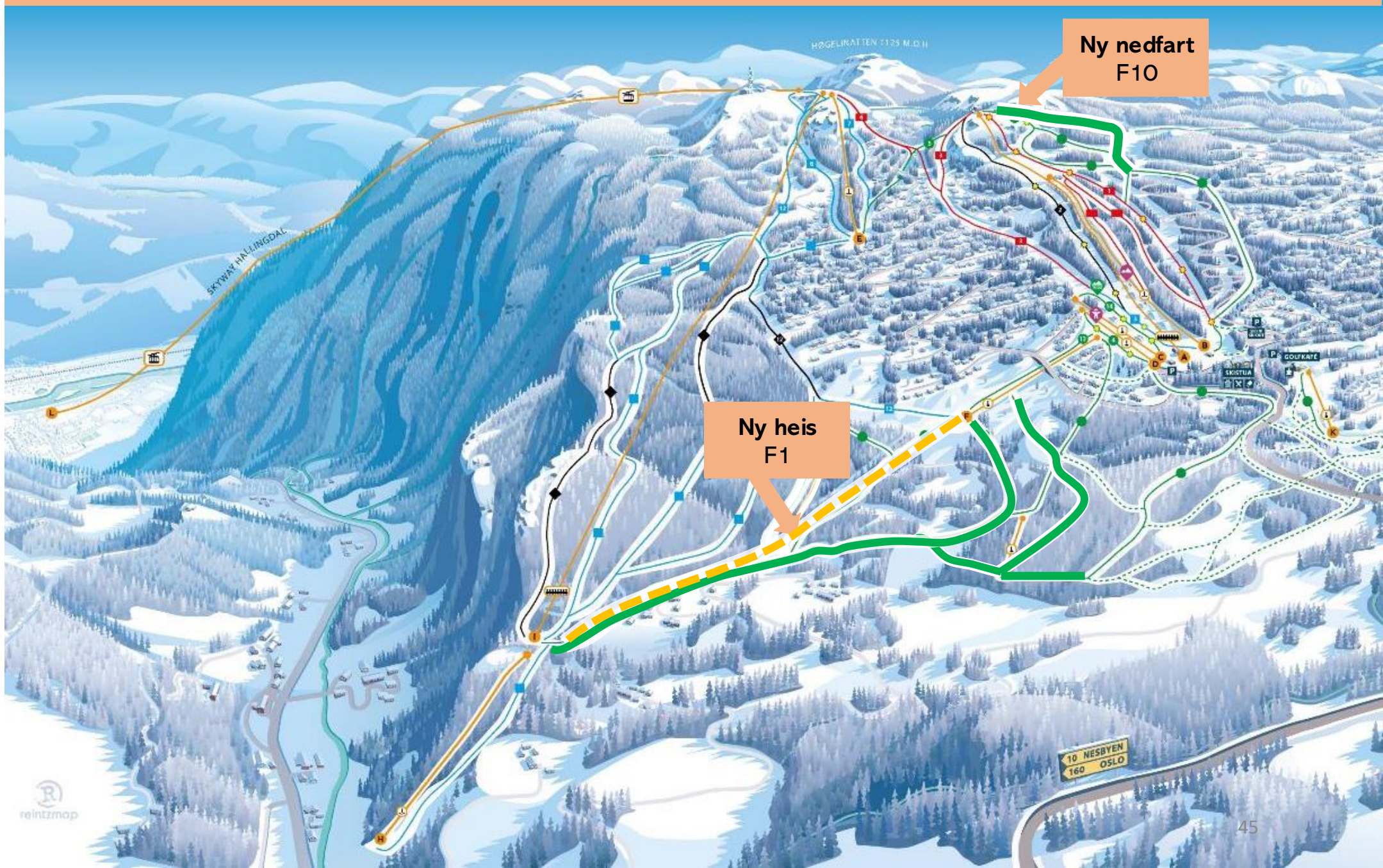
— Ny heis

Ny T-krokheis
fra Engen til
Kråkenatten

— Ny nedfart

Ny blå nedfart
helt fra Natten
mot Rukkedalen

Ny grønn nedfart
fra toppen av
stolheisen,
gjennom F10 og
kobler seg på
planlagt ny
nedfart i F9



INVESTERING C) NY HEIS OG GRØNN NEDFART

- Ny heis
 - Snøreven 2 – forlengelse av dagens Snøreven-heis
 - Barnevennlige nedfarter som kan brukes sammen med Snøreven 2-heisen
 - Fint tilskudd til alpinproduktet
- Grønn nedfart fra toppen av Nesfjellet-ekspressen og til F9
 - Ny grønn nedfart i F10-området, denne kan gå sammenhengende til F9

FORSLAG STEGVIS PLAN FOR REALISERING

Investering	Innhold i investering	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Investering A	Ny heis og ny nedfart, flere ski inn/ut-traséer							
Investering B	Ny heis til Engen + ny nedfart							
Investering C	T-krok F1 + ny nedfart							

Tidsplanen kan forseres dersom man optimaliserer og tar ut stordriftsfordeler i utbygging av grønn og grå infrastruktur som alle har behov for:

- Da kan investering a) og b) skje samtidig
- Da kan investering c) skje tidligere

FORSLAG INVESTERINGSFORDELING

Investering	Siri Olav Erik	Bernhard og Jørgen	Alpinsenteret
Investering A	50 %	50 %	0% *
Investering B	25 %	25 %	50 % **
Investering C	25 %	25 %	50 % **

* Ingen investeringskapasitet hos Alpinsenteret (pr 2024)

** Forventer lønnsomhet og investeringskapasitet hos Alpinsenteret: Alpindestinasjonen Nesfjellet er etablert

- ✓ Reguleringsplaner som er knyttet til investeringene må være godkjent.
- ✓ Hver investering detaljeres i avtaleverk når forprosjektet er besluttet.

Vedlegg 3:

**Arealdisponering ift nedfarter med ulik vanskelighetsgrad-
hensynta økt kundegrunnlag ifm gondolen:**

Detaljerte forslag til løsninger i våre eiendomsutviklingsområder

Alpinløsninger F13 og F14 (Natten nord)

For stolheis og nye alpinopplevelser –
og økt kapasitet alpin nedfarter på lengre sikt.

Heis

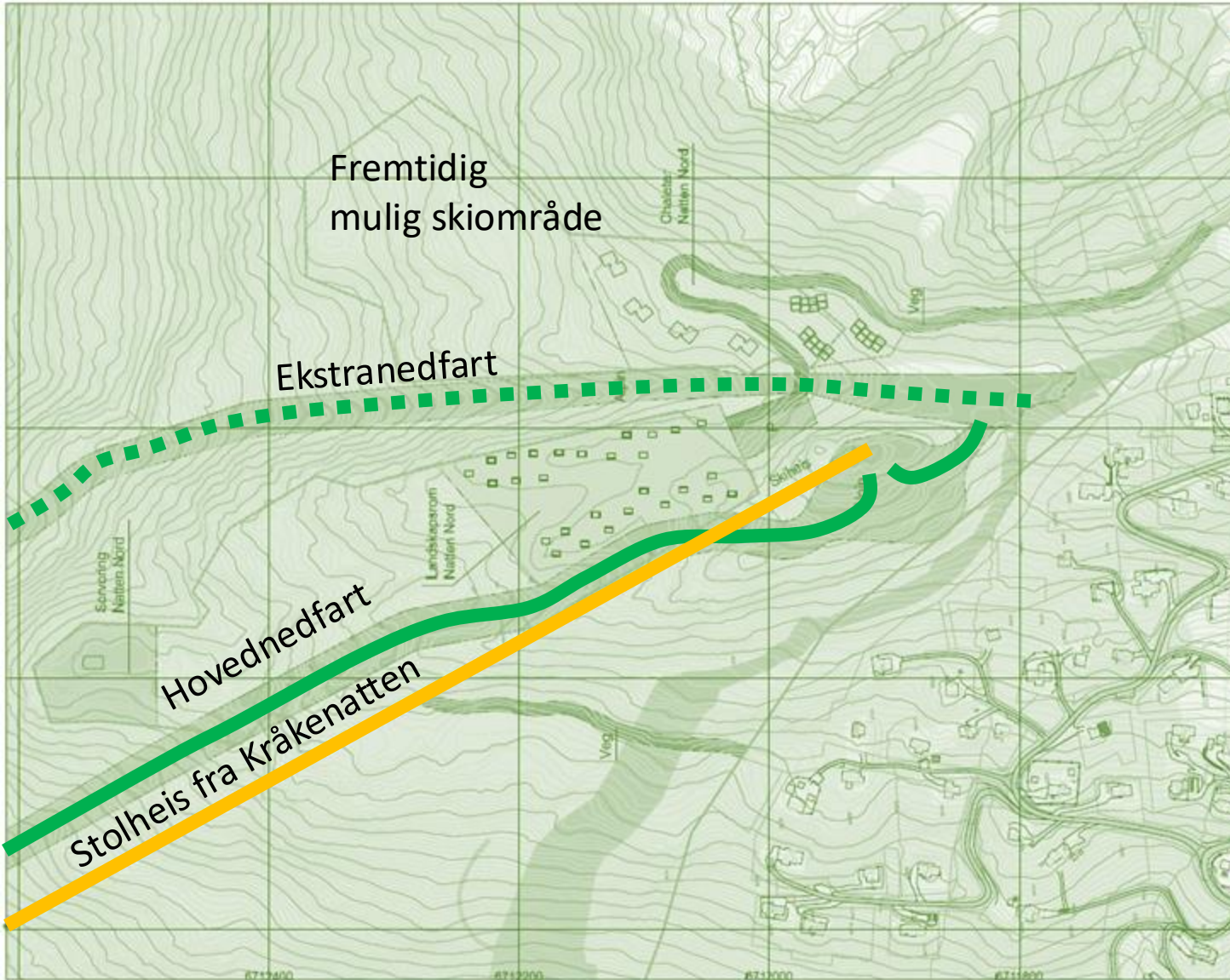
- Stolheis fra Kråkenatten kan lande på Natten Nord.

Ny hovednedfart

- Det planlegges en ny hovednedfart fra avstigningen til den nye stolheisen fra Kråkenatten.
- Nedfarten får middels (blå) vanskelighetsgrad slik at den kan benyttes av et bredt spekter av skikjørere.
- Tiltaket vil styrke alpindestinasjonen og øke attraktiviteten for både varme og kalde senger i området.

Ekstranedfart ved behov

- Det avsettes areal til en ekstra nedfart dersom behovet tilsier det.
- Denne vil inneholde brattere partier og dermed appellere til et smalere segment enn hovednedfarten.
- Behovet for å etablere ekstranedfarten kan utløses av økt trafikk knyttet til gondolen, eller av alpinsenterets behov for økt kapasitet.



Alpinløsninger i F1

For nye alpinopplevelser –
økt kapasitet og ski inn/ut for bedre mobilitet

Heis – Snøreven 2

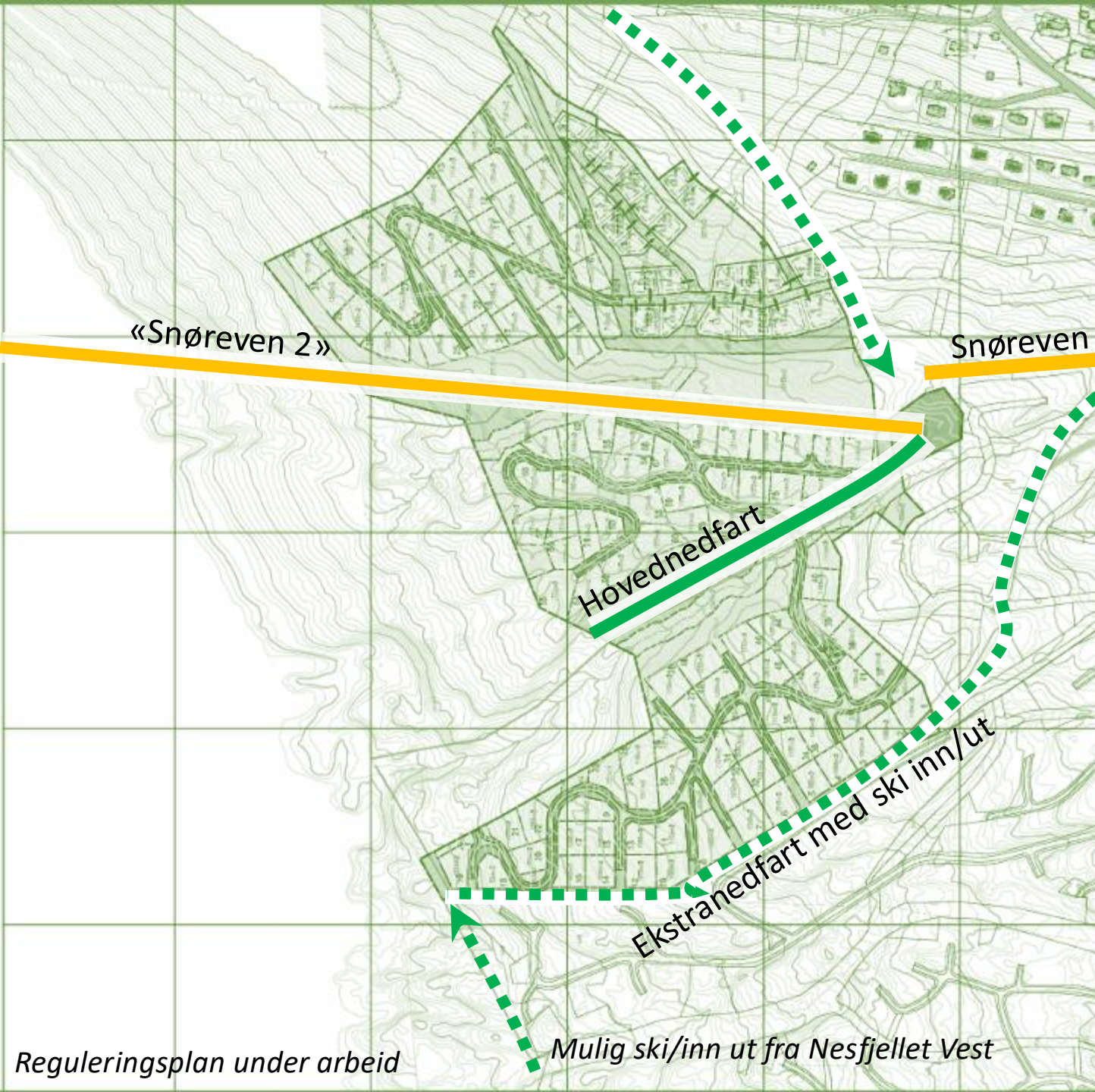
- Forlengelse av Snøreven er et uttalt ønske fra Alpinsenteret og det foreslås ivaretatt i pågående regulering for F1-området.
- Ny heis, Snøreven 2, foreslås etablert innen 2035 og vil styrke kapasiteten i området.
- Løsningen legger til rette for mulig ski inn/ut fra Nesfjellet Vest.

Ny hovednedfart

- Det legges til rette for en hovednedfart, slik at heisen fungerer som mer enn en ren transportheis for ski inn/ut til eiendom
- Nedfarten vil gi sammenhengende skiforbindelse fra eksisterende Snøreven og videre ned mot tilgrensende områder og nye alpinområder

Ekstranedfart ved behov

- Det avsettes areal til en ekstranedfart som kan etableres ved behov.
- Denne vil bidra til bedre intern mobilitet og legge til rette for ski inn/ut-løsninger til nærliggende eiendommer og områder.



Vedlegg 4:

Arealavsetning og plan for varme og kalde senger/Plan for handel- og servicenæringen ifm skianlegget:

Nærmere presentasjon av våre eiendomsutviklingsinnspill

FJELLGARDEN
VIDSYN
PÅ NESFJELLET

I dag er området (F10) godkjent til hyttebebyggelse. Detaljreguleringsplanen er satt på pause. Med utgangspunkt i «Kommunedelplan for Nesfjellet skal legge til rette for at utviklingen av Nesfjellet som helårsdestinasjon skjer på en måte som også bygger oppunder naturmiljøet, kulturmiljøet og bomiljøet i området» ønskes arealet omdisponert. Den foreslåtte om-disponeringen beslaglegger mindre areal enn tidligere planlagt spredt hyttebebyggelse.

Vidsyn
Hotell
& leiligheter

VIDSYN ER IKKE BARE ET NAVN, MEN EN HELHETLIG TILNÆRMING TIL OMRÅDETS NATUR OG KULTUR.

Vidsyn springer ut av en til- nærming vi har hatt med oss siden vi begynte å jobbe med dette hotellkonseptet. Den viktigste oppgaven har på mange måter vært å løfte blikket. Hvordan kan vi skape noe som er unikt for Nesbyen og fjellet som skiller oss ut fra andre destinasjoner.

Vidsyn er å se langt og bredt, bakover og fremover. Fjellgarden representerer det som er kulturarven både når det gjelder byggeskikk og matkultur. Fjellgarden Vidsyn har også en unik plassering med panoramautsikt der Hallingdalsfjella ruver i horisonten.

Fjellgarden Vidsyn handler om å skape noe som hører hjemme i Nesfjellet.

Et fjellhotell som løfter fram naturen, kulturen og verdiene som allerede finnes her.

Området ligger sentralt til ved Tverrliløypa i Nesfjellet Alpin, med nærhet til både alpinbakker, langrenn, sykkel og turløyper. Ved å etablere et hotell og serviceanlegg i stedet for enkeltstående fritidstomter, tilrettelegges det for felles verdiskaping, varme senger og helårs arbeidsplasser.

Dette vil også øke kundegrunnlaget for Nesfjellet Alpin og Golf. Eksisterende tur- og skiløyper skal opprettholdes som åpne ferdselsårer og utbyggingen skal styrke områdets rolle som rekreasjons-

område og møteplass for både fastboende, hytteeiere og besøkende.

Beliggenheten er unik og gir ideelle solforhold og panoramautsikt mot Hallingdalsfjellene og Jotunheimen og arkitekturen har hentet inspirasjon fra stølskulturen og historiske bygdetun. Fjellgarden Vidsyn vil ha 220-250 kommersielle senger.

Fjellgarden Vidsyn skal også samarbeide med Himmelnatten, landskapsrommene i Natten Nord og Setertunet i seterfeltet. Legger vi til dette som også er unike konsepter tror vi dette vil styrke Nesbyen som helårsdestinasjon.



VIDSYN FORENER TRADISJON OG INNOVASJON.

Vidsyn forener tradisjon og innovasjon.

Tradisjonelle arkitektoniske elementer kombineres med moderne og ny-skapende løsninger. Inspirasjonen er hentet fra historien, men med et moderne uttrykk. Målet har vært å respektere gamle byggetradisjoner og videreutvikle dem til nye løsninger som kombinerer det beste fra begge tidsepoker. Alt med et sterkt fokus på fjellarkitektur og bærekraftig stedstilpasning.

Hotellet tar utgangspunkt i tunstrukturen – fire bygningskropper utformet og plassert på en kolle for å gi en tradisjonell tunfølelse. Bygningene er knyttet sammen gjennom glasskorridorer, slik at helheten ikke oppleves som én massiv bygning, men som flere bygg som står side om side i landskapet.

Plassering og tilpasning i terrenget har vært et hovedfokus.

Hovedbygningen rommer resepsjon, lobby, restaurant og afterski med ute-servering, mens de øvrige bygningene inneholder 55–65 hotellrom i ulike

størrelser – fra standardrom til suiter. I underetasjen er det planlagt parkeringskjeller, spa-avdeling og basseng, delvis skjult under terrenget.

Hovedbygningen er plassert for å gi best mulig utsikt og optimale solforhold, mens de andre volumene følger terrengformen for å skape en naturlig helhet. Dette gir en tydelig og inviterende ankomst med fantastisk utsikt fra restaurant og afterski. Hele bygningskomplekset er planlagt i en skala som harmonerer med landskapet.

I tillegg til hotellbygget er det planlagt to leilighetsbygg med 8 leiligheter i hvert bygg. Disse skal fungere som utleieenheter tilknyttet hotellet og er en integrert del av helheten.

God utvikling handler også om bevaring av natur og tradisjoner.

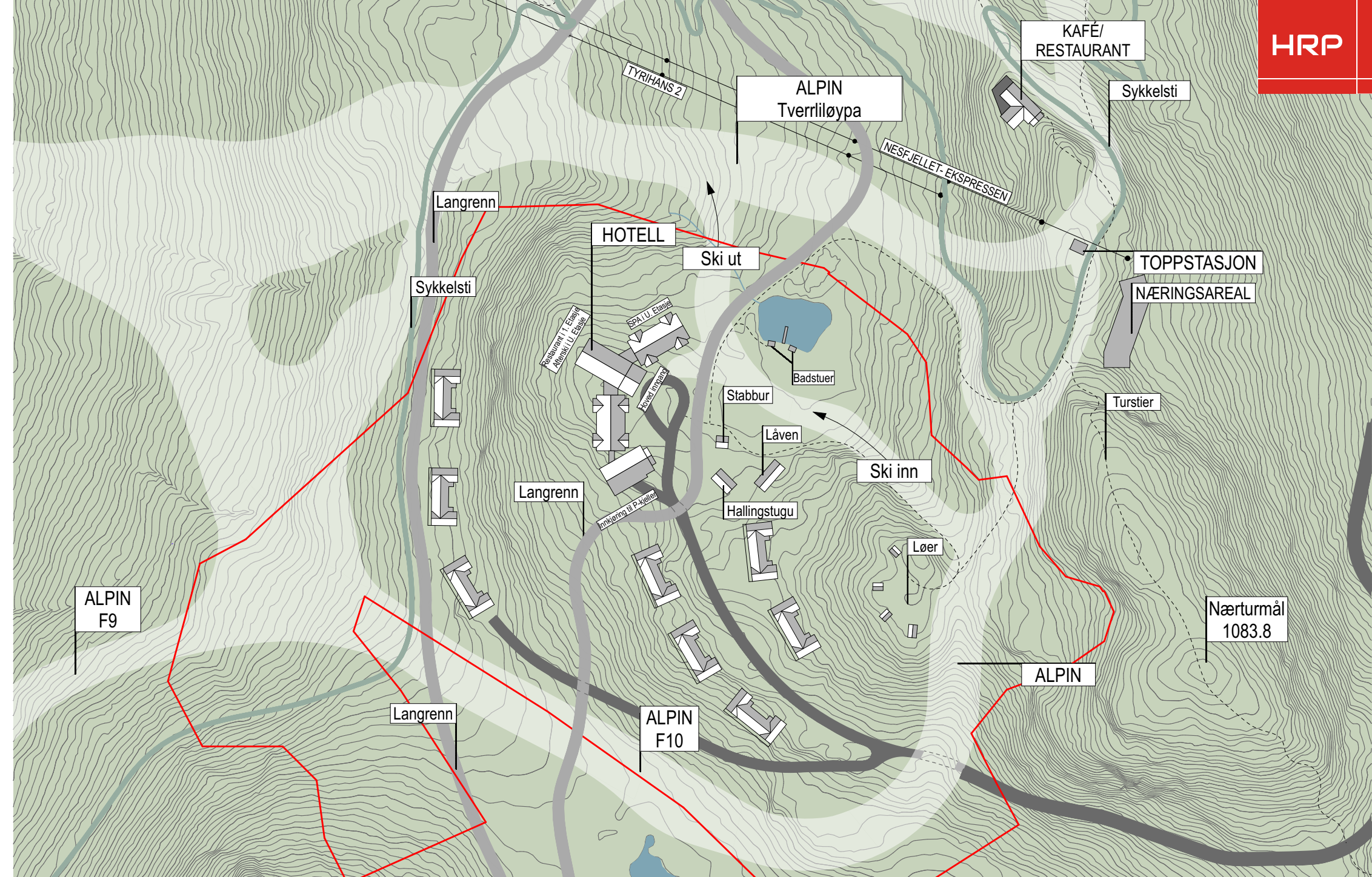
Ovenfor hotellet, skjermet av uberørt vegetasjon, er det planlagt fire landskapsrom – en form for opplevelsesovernatting så nært naturen som mulig. Konseptet bygger på gjenbruk av eksisterende løer hentet fra Hallingdal,

som demonteres, transporteres og gjenoppbygges på stedet. En av gavlveggene åpnes med store vindusflater, og interiøret renoveres til høy standard, samtidig som de opprinnelige konstruksjonene bevares og synliggjøres. Dette skaper både nærhet til historien og til naturen, og understøtter prosjektets sterke fokus på gjenbruk og bærekraftig transformasjon.

På tunet planlegges også en låve – hentet fra Hallingdal – som skal også demonteres, transporteres, gjenoppbygges på stedet og renoveres. Låven skal brukes til samlinger, konferanser og ulike arrangementer. Den blir et naturlig samlingspunkt og forsterker prosjektets konseptuelle sammenheng mellom tradisjon, natur og innovasjon.

Styrking av alpinproduktet.

For å utvikle alpinproduktet legges det innenfor planområdet inn en ny hovednedfart og en ekstra løype som kan realiseres hvis hotellet eller alpinsenteret skulle ha behov for dette.



Mulighetsstudie utført av HRP. En kompetansebedrift innen bygg, anlegg og samfunnsutvikling.

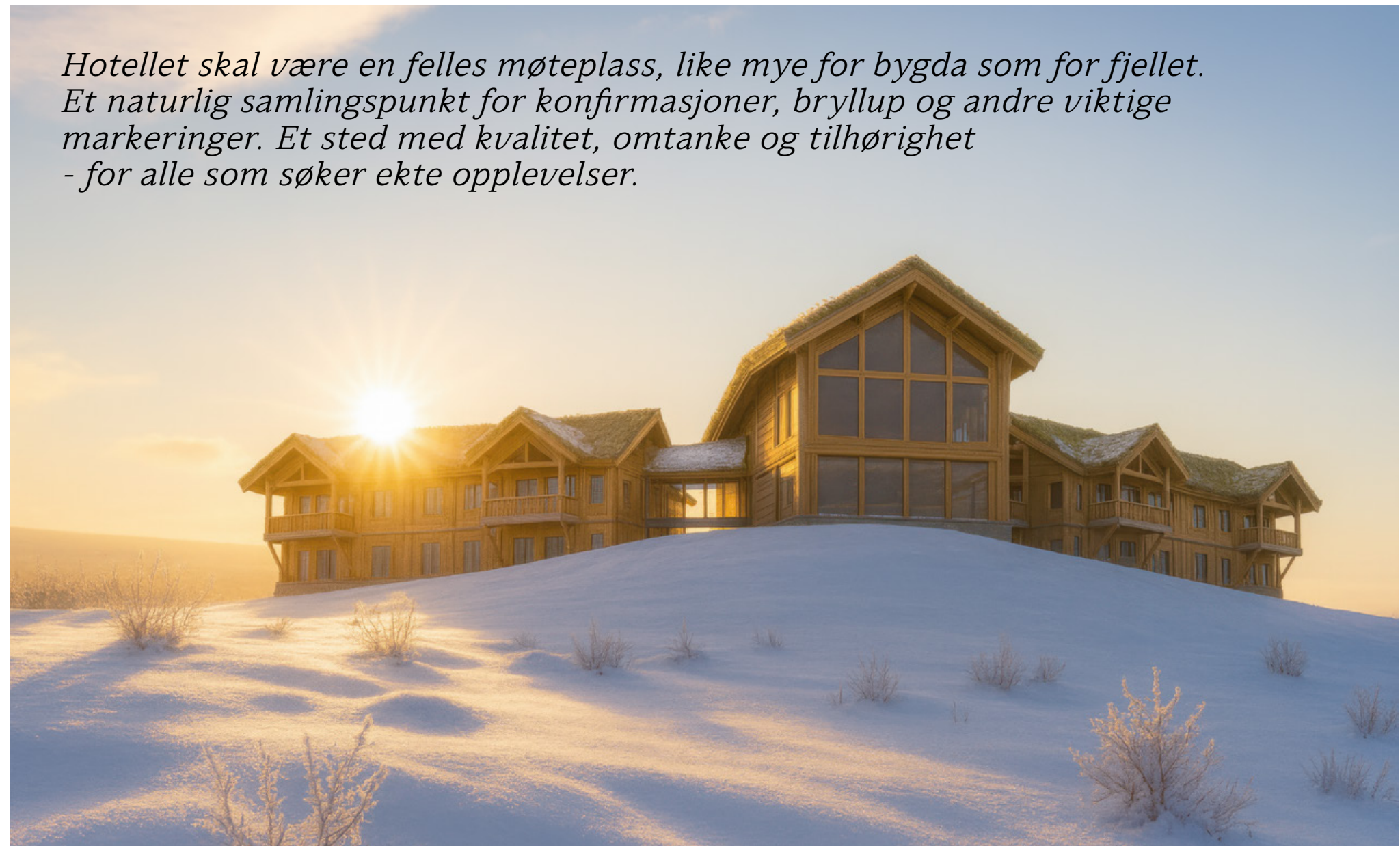


Verdiskaping for hele regionen.

Gjestene som overnatter i fjellet skal også trekkes ned i bygda – til butikker, restauranter og arrangementer. På samme måte skal innbyggere og hyttefolk kunne finne en ny møteplass i fjellet som føles inkluderende og ekte. Gjennom samarbeid med lokalt næringsliv skal hotellet bidra til å styrke næringsutvikling og innovasjon. Hotellet vil gi flere nye helårs arbeidsplasser i tillegg til øvrige positive ringvirkninger. Vi mener dette kan bli et tydelig løft for Nesbyen som helårsdestinasjon med opplevelser gjennom alle årstider og med ca. 220-250 nye kommersielle senger (varme senger).



*Hotellet skal være en felles møteplass, like mye for bygda som for fjellet.
Et naturlig samlingspunkt for konfirmasjoner, bryllup og andre viktige
markeringer. Et sted med kvalitet, omtanke og tilhørighet
- for alle som søker ekte opplevelser.*



OPPSUMMERING FRA VÅRT INNSPILL TIL NY KOMMUNE- DELPLAN FOR NESFJELLET.

Arealet som nå foreslås for hotell og konsentrert fritidsbebyggelse beslaglegger mindre areal enn tidligere planlagt spredt hyttebebyggelse. Selv om utbygging i fjellterreng påvirker naturen, kan tiltaket gjennomføres på en måte som reduserer inngrepene og tar hensyn til viktige verdier.

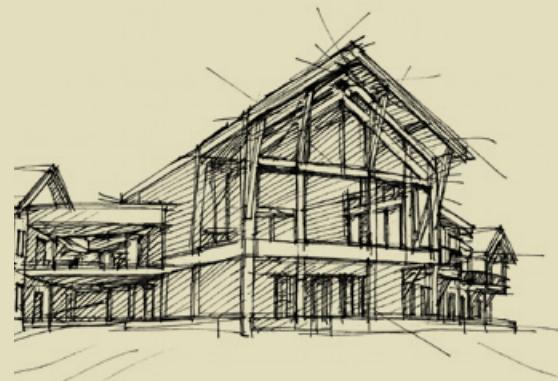
Innenfor området ligger et lite vannspeil og et myrareal, begge utenfor planlagt utbyggingsgrense. Disse elementene beholdes som en del av landskapet. Myrområder og høydedrag utgjør viktige landskapsverdier, og høyeste punkt innenfor planområdet foreslås som LNF. Det finnes ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. I øst ligger et mindre areal registrert som boreal hei med middels verdi. Dette foreslås bevart som LNF-område.

To forekomster av truede lavarter – granstørlav og gubbeskjegg – er registrert i nærheten, det tas hensyn til disse gjennom bevaring av kantsoner og naturlig vegetasjon.

Gjennom bevisst plassering av bygg og bevaring av myr og naturlige terrengformer opprettholdes landskapets egenart. Prosjektet skal følge prinsippene for bærekraftig utvikling, med bruk av energieffektive løsninger, fornybare energikilder og grønn mobilitet.

Tur- og skiløyper skal opprettholdes som åpne ferdselsårer, og beite, jakt og fiske i nærliggende områder kan fortsette som før.

Utbygging av hotell og fritidsbebyggelse vil påvirke dagens bruk, men planlegges



slik at områdets viktigste kvaliteter bevares. Ved å samle bebyggelsen reduseres privatisering, og større deler av området forblir tilgjengelig for allmennheten.

Tilkomsten foreslås fra parkeringsplassen ved Hallingspranget i Natten. Veien følger terrengets naturlige linjer østover mot høydegraden, og er prosjektert i tråd med Hallingdal Brann- og Redning sin veileder.

Området ligger allerede inne i kommuneplanen som byggeområde. Vannforsyning planlegges i samarbeid med Natten F9 eller Syningenområdet, avløp føres til Nesflata renseanlegg via eksisterende ledningsnett, og strøm kobles til dagens infrastruktur.



Illustrasjon som viser potensialet til innspillet i ny kommunedelplan for Nesfjellet.

HRP



Fjellgarden Vidsyn er ikke bare et hotellprosjekt, men kan bli en strategisk investering i Nesbyens framtid som helårsdestinasjon. Solid forankret i lokale tradisjoner og planmessig gjennomtenkt. Miljømessig ansvarlig og samfunnsbyggende i praksis.





MATKULTUR SOM DRIVKRAFT.

Ved å tilrettelegge for serveringssteder med lokal matkultur kan vi åpne dører for unge entreprenører, kokker, matprodusenter og gårdsbruk som ønsker å satse lokalt. Ved å bygge på lokale mattradisjoner og lokale ressurser, gir vi også neste generasjon et grunnlag for å bo, jobbe og skape i Nesbyen.

For både innbyggere og tilreisende blir dette møteplasser som vil bidra til å skape liv i bygda. Bransje- og forskningsmiljøer belyser dessuten muligheter for betydelig vekst knyttet til serveringsbransjen i Hallingdal:

«Hallingdal har en svært liten serveringsbransje sammenlignet med andre reiselivsdestinasjoner. Med tanke på det enormt høye antallet fritidsboliger i Hallingdal bør det være en mulighet for betydelig vekst knyttet til mat og drikke mot 2030.»

-
NHO Reiselivs destinasjonsanalyse for Hallingdal 2024.

Gjester søker autentiske smaker og historier som binder opplevelsen til stedet. Mat og opplevelser er den delen av reiselivet som vokser raskest, og her kan vi skape nye, helårs arbeidsplasser – ikke bare sesongstillinger. Matkultur som en viktig del av identiteten kan gi Nesbyen et tydelig særpreg i Hallingdal. Her har vi mulighet til å ta en sterk posisjon.



EKTE OPLEVELSER GÅR ALDRI AV MOTEN.

Forskning fra Innovasjon Norge og NHO Reiseliv, samt internasjonale analyser fra UNWTO, OECD og World Travel & Tourism Council, viser at trenden i reiselivet går tydelig mot kvalitet fremfor kvantitet – stadig flere reisende søker ekte, autentiske opplevelser, lokal kultur og tett vertskap. Med tett vertskap menes et nært forhold mellom gjest, sted og folk – der opplevelsen skapes gjennom kontakt, kunnskap og tilstedeværelse.

Dette er dessuten gjester som bidrar med markant høyere lokal verdiskaping per døgn enn gjester som benytter rimeligere overnattingsløsninger uten service, vertskap eller opplevelseshold.

I moderne destinasjonsutvikling handler ikke bærekraft om volumvekst og flest mulig senger, men om økonomisk og sosial verdiskaping per gjest

– med lavest mulig miljøavtrykk. Dette samsvarer med Nasjonal reiselivsstrategi 2030, som slår fast at suksess i reiselivet skal måles gjennom kvalitet, lønnsomhet og lokal forankring – ikke antall besøkende. Forskning fra NHO Reiseliv viser det samme: destinasjoner som prioriterer kvalitet, lokal verdiskaping og fornøye innbyggere oppnår sterkere økonomi og høyere gjestelojalitet over tid.

Fremtidsforskning – 12 trender som former reiselivet:
Basert på analyser fra trendforsker Birthe Lyngstad, presentert gjennom NHO Reiseliv.

Reiselivet skal redde verden

Fremtidens reisende forventer at turisme bidrar til løsninger på klima- og samfunnsutfordringer, ikke problemer.

Reisemål med mening

Folk vil besøke steder som står for noe – med verdier, historie og lokal stolthet.

Kvalitet fremfor kvantitet

Reisende ønsker færre, men bedre opplevelser. Kvalitet, vertskap og ekte møteplasser blir viktigere enn volum.

Fellesskap og tilhørighet

Gjestene søker menneskemøter og følelsen av å høre til. Krever småskala og personlig vertskap.

Natur og stillhet som luksus

I en hektisk verden blir natur, ro og ekte nærvær den nye luksusen.

Sirkulær økonomi og gjenbru

Ressursbruk må ned. Gjenbruk og flerbruk blir normen i bygg, drift og transport.

Digitale fellesskap og delingskultur

Reisende deler opplevelser og løsninger. Samarbeid og deling blir sentralt.

Fleksibel bruk av tid

Arbeid og fritid flyter sammen. Reisemål må tilby både natur og fasiliteter for jobb og fellesskap.

Autentisk arkitektur og lokal identitet

Reisemål må speile stedet de ligger – ekte materialer og lokal byggeskikk verdsettes høyt.

Småskala og håndverk

Mat, drikke og produkter med lokal historie gir høyere opplevd verdi og lojalitet.

Regenerativ turisme

Turismen skal gi mer tilbake enn den tar – til både naturen, lokalsamfunnet og økonomien.

Sosial bærekraft

Reiselivet skal bygge fellesskap og stolthet, ikke slite på lokalmiljøet. Handler om mennesker, ikke bare gjester.

**Trendforskningen viser at fremtidens reiseliv handler om kvalitet, mening og bærekraft – ikke volum.*

RESTAURANT

OPPTUREN

PÅ NESFJELLET

Det aktuelle arealet som ønskes omdisponert fra Idrettsanlegg til areal for Bevertning er på ca. 1-1,5 daa og ligger sentralt plassert i tilknytning til toppstasjonen for stolheisen i Nesfjellet Alpin.

Oppturen
Restaurant

MAT, OG SOSIALT SAMVÆR PÅ ØVERSTE HYLLE.

Oppturen skal leve gjennom alle årstider. Her skal man kunne ta en pause, nyte utsikten og oppleve hvordan fjell, mat og drikke sammen skaper en unik helhet. Kjøkkenet skal bruke lokale råvarer, tilberedt med respekt for håndverk og sesong. Rettene skal være enkle – ekte fjellkost med kvalitet og karakter. Dette vil bidra til å skape nye arbeidsplasser.

Oppturen ligger ideelt til med tanke på solforhold og panoramautsikt, og danner en spektakulær beliggenhet for en restaurant. Her blir den flotte uteserveringen en opplevelse i seg selv. Man får et supplement til Varmestua nederst i bakken som flere har etterlyst. Den flotte 8-seters stolheisen tar deg opp enten med eller uten ski på beina.

Oppturen er plassert på samme sted som alpinplanleggerne gjorde den gang de planla den nå etablerte stolheisen.

Toppstasjonen fungerer i dag som en naturlig møteplass i skisesongen, og utsiktspunktet rett ovenfor er et populært nærturmål. Ny utbygging av bevertning skal forsterke toppstasjonen som et samlingspunkt.

Oppturen vil kunne styrke Nesbyen og fjellet som helårsdestinasjon, skape nye arbeidsplasser og øke attraktiviteten til Nesfjellet Alpin.

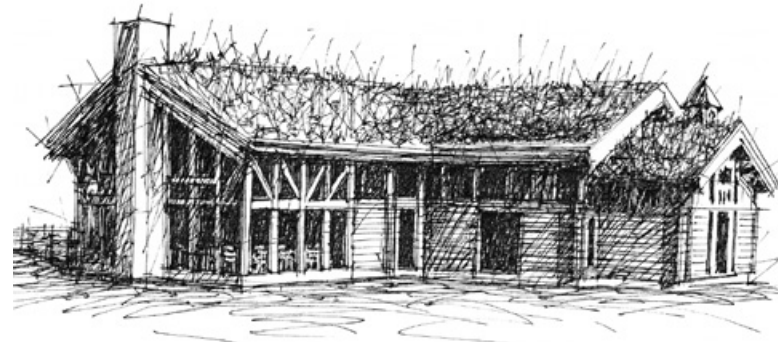
Oppsummering fra vårt innspill til ny kommunedelplan for Nesfjellet:

Arealet har tidligere vært benyttet som del av skianlegget siden åpningen av Nesbyen Alpinsenter på 1990-tallet. I dag brukes området primært av hytteeiere og skiturister, samt noe beitedyr i sommermånedene.

Ingen kjente kuminner finnes innenfor området. Naturbase registrerer området

som boreal hei med middels verdi, uten vann, myr, bekker eller elver. Grunnforholdene består hovedsakelig av morenemateriale med tynt dekke over berggrunnen, og det er ingen kjente farer som forurensning, skred eller flom.

Det aktuelle arealets beliggenhet ved toppen av skianlegget tilsier at dette er et område uten biltillkomst. Gjestene vil i hovedsak ankomme via stolheisen. Sommerstid går tur- og sykkelsti rett forbi området, og det finnes allerede en driftsvei på sommerstid opp til toppstasjonen.



Inspirert av de gamle stølene og fjellstuene som i generasjoner har vært møtesteder for folk på fjellet, er bygningen tenkt i tradisjonell stil med materialer som tre, stein og torvtak – solid og harmonisk tilpasset terrenget.



Bilder fra Nesfjellet Alpin og Visit Norway/ Visit Nesbyen.

HIMMELNATTEN

PÅ NESFJELLET



HIMMELNATTEN.

Tett på alt som skjer, men med følelsen av å være langt inne på fjellet.

I umiddelbar nærhet til hotellet og toppstasjonen til Nesfjellet Alpin foreslår vi Himmelnatten. Et samlingspunkt midt i aktivitetsområdet, som med sin plassering og utsikt likevel gir følelsen av den roen som finnes dypt inne i fjellheimen.

Himmelnatten er tenkt som et naturlig samlingspunkt for alle. Det kan leies ut til hotellet eller andre for samlinger og arrangementer. Og være et populært turmål for liten og stor, der en kan skue ut fra «toppen av verden».

Hva om taket på bygningen fikk sitteplasser, der en kan spise matpakken i påskesola og planlegge turen videre? Målet er at Himmelnatten skal være noe

nytt og en opplevelse i seg selv. Kom med gondol, på beina eller på ski. Nyt soloppganger, solnedganger eller stjernehimmelen. Mulighetene er mange på Himmelnatten.

Oppsummering fra vårt innspill til ny kommunedelplan for Nesfjellet:

Det aktuelle arealet for Næringsbebyggelse er ca. 2,5 - 3 daa og ligger sentralt plassert i bakkant av toppstasjonen for stolheisen i Nesfjellet Alpin. Plasseringen ligger i le av omkringliggende terreng, som gjør at bygningsmassen ikke vil skape nye siluettvirkninger, men spille på lag med den naturgitte geografien.

Beliggenheten ved toppen av skianlegget tilsier at dette er et område som ikke skal ha tilkomst via bilveg for besøkende.

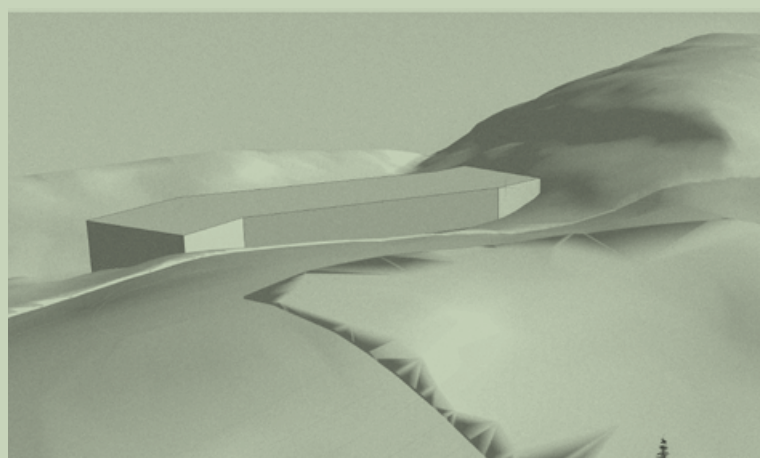
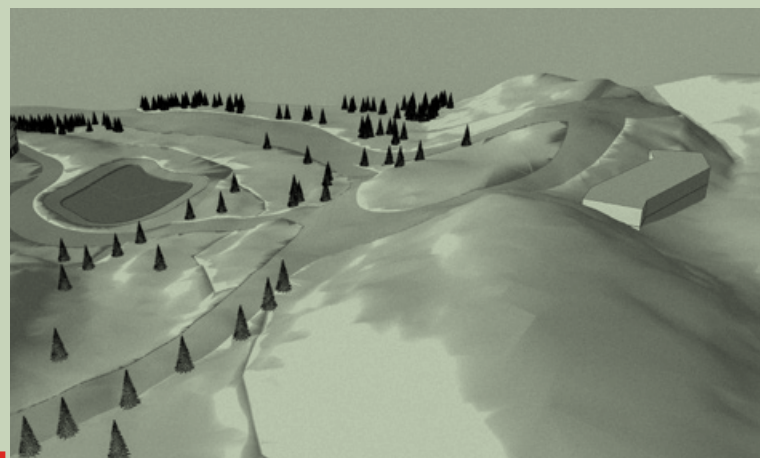
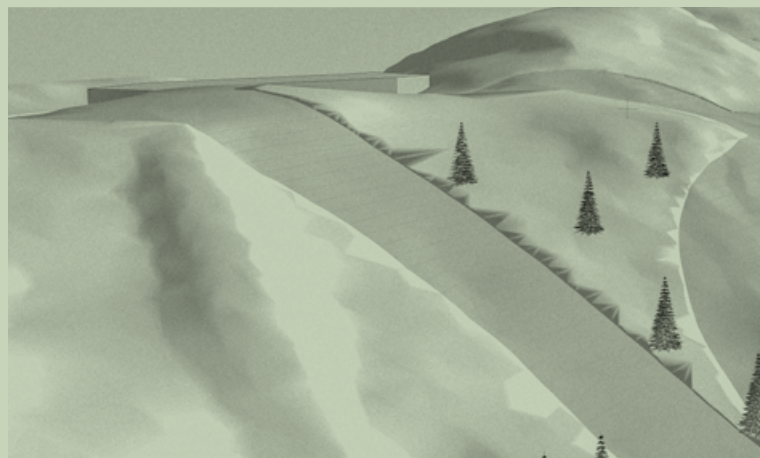
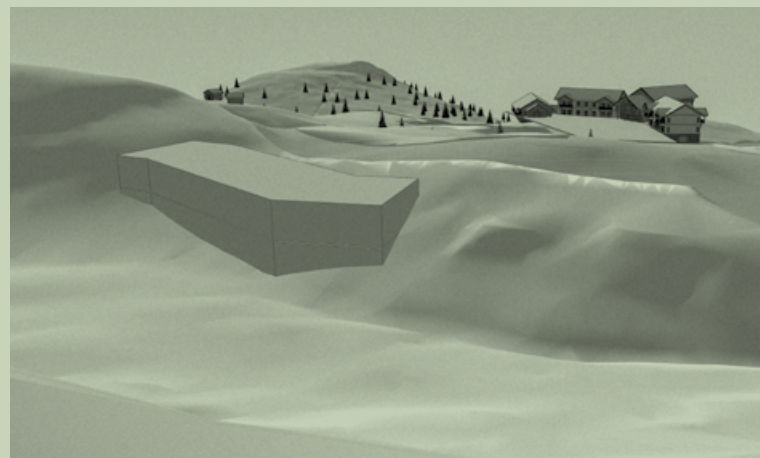
Beliggenheten vender østover mot de uberørte områdene, og skaper følelsen av å oppholde seg i uberørt terreng. Dette på tross av at beliggenheten er sentral og tett på toppstasjonen til alpinsenteret.

Næringsbebyggelse på toppen av skianlegget vil kunne skape et naturlig samlingspunkt for turister, hyttefolk og lokalbefolkningen. I likhet med tilsvarende konsepter på andre alpindestinasjoner, vil kundemassen i hovedsak ankomme via stolheisen eller på langrenn om vinteren.

Sommerstid er det også lagt til rette for tur- og sykkelsti ved toppstasjonen av stolheisen, som krysser rett forbi det aktuelle arealet.



Illustrasjon volumstudie.



Volumstudie utført av HRP.
En kompetansebedrift innen bygg, anlegg og samfunnsutvikling.

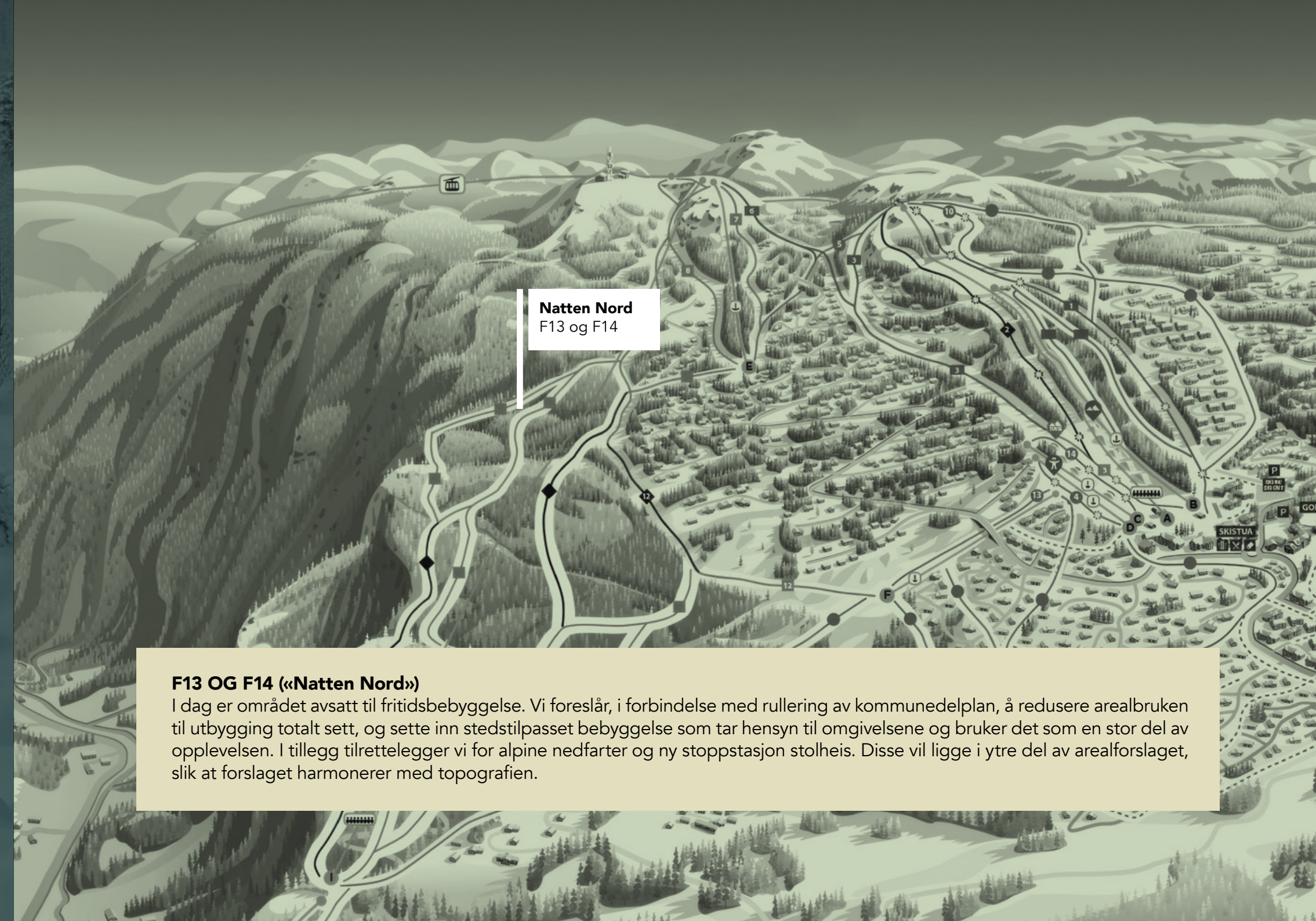




NATTEN NORD.

I planinitiativet for Natten nord tar utgangspunkt i en helhetlig tilnærming og utnyttelse av området. God integrering av bygninger i naturen – og nøye planlagt med tanke på nye nedfarter og heistrase.

- Mindre, frittliggende landskapsværelser med tilknytning til hotellet.
- Konsentrert bebyggelse – duohytter/chaleter og leiligheter nær stolheisens toppstasjon.
- Dugurdsnatten - utsiktspunkt og nærturmål med serveringsmuligheter.



Natten Nord
F13 og F14

F13 OG F14 («Natten Nord»)

I dag er området avsatt til fritidsbebyggelse. Vi foreslår, i forbindelse med rullering av kommunedelplan, å redusere arealbruken til utbygging totalt sett, og sette inn stedstilpasset bebyggelse som tar hensyn til omgivelsene og bruker det som en stor del av opplevelsen. I tillegg tilrettelegger vi for alpine nedfarter og ny stoppstasjon stolheis. Disse vil ligge i ytre del av arealforslaget, slik at forslaget harmonerer med topografien.

SÅ TETT PÅ NATUREN DU KOMMER UTEN Å SOVE UTE.

I fin avstand fra hotellet, men likevel skjermet fra både hotell og alpindefarter, ønsker vi å foreslå såkalte landskapsværelser. Mindre enheter, skånsomt plassert i landskapet, som gir en helt spesiell nærhet til naturen rundt. Her er det lagt vekt på både naturhensyn, lavt fotavtrykk og minimale inngrep.

Utformingen har som mål å i størst mulig grad bevare landskapets karakter og opplevelsesverdi.

Landskapsværelsene gir følelsen av å sove ute i fjellheimen – men likevel komfortabelt, varmt og trygt. En enkel og ekte nærhet til naturen, noe mange søker i en stadig mer hektisk hverdag.

Byggene skal «gjemmes» i naturen, slik at fjernvirkningene blir lave.

Formålet er å utvikle et lavskala og naturtilpasset overnattingstilbud som styrker destinasjonens helhet og bærekraftige profil. Tiltaket er i tråd med nasjonale og regionale mål for bærekraftig reiselivs- utvikling, herunder Norges reiselivsstrategi mot 2030 – “Store inntrykk, små avtrykk”.

Det legges opp til felles parkering i ytterkant av området, slik at intern ferdsel skjer til fots og inngrep i naturen reduseres.

I første fase er konseptet foreslått for sesongbruk i sommerhalvåret, men

utformingen legger til rette for helårsdrift dersom forholdene og etterspørselen tilsier det.

Forslaget bygger videre på eksisterende og planlagt infrastruktur i nærområdet. Avløpsløsningen vurderes tilknyttet eksisterende avløpsanlegg der dette er hensiktsmessig, eventuelt løst lokalt gjennom mindre, godkjente anlegg tilpasset bruk og kapasitet.

Landskapsværelsene vil kunne benyttes både av hotellets gjester, hytteiere og andre besøkende, og bidrar dermed til å styrke det samlede reiselivs- og opplevelsestilbudet i området.





Chaleter/leiligheter – øker bredden og mangfoldet.

I den østlige delen av planområdet foreslås det åpnet for mer konsentrert bebyggelse i sør, nær områder som allerede er tilknyttet aktivitetstilbud som alpinanlegg og fremtidig heis.

Her skisseres en kombinasjon av duohytter/chaleter og enkelte, stedstilpassede leilighetsbygg. Utformet og plassert slik at de arkitektonisk og geografisk harmonerer med bebyggelsen i Seterfeltet, men med noe lavere beliggenhet i terrenget.

Bygningene foreslås å ligge mot vest og nordvest, i retning utsikten.

Et slikt tiltak vil kunne bidra til å styrke helheten i destinasjonen, samtidig som landskaps- og terrengtilpasning må vektlegges ved detaljplanlegging.

Dugurdsnatten – utsiktspunkt som nærturmål og serveringssted.

Dugurdsnatten er et markert utsiktspunkt og nærturmål med flott utsyn over Rukkedalen. Området foreslås tilrettelagt som et nærtuområde, som også både kan fungere som utsiktspunkt om sommeren og alpinrestaurant/ serveringstilbud om vinteren.

Tiltaket foreslås som et flerbruksområde som skal understøtte helårsaktivitet og

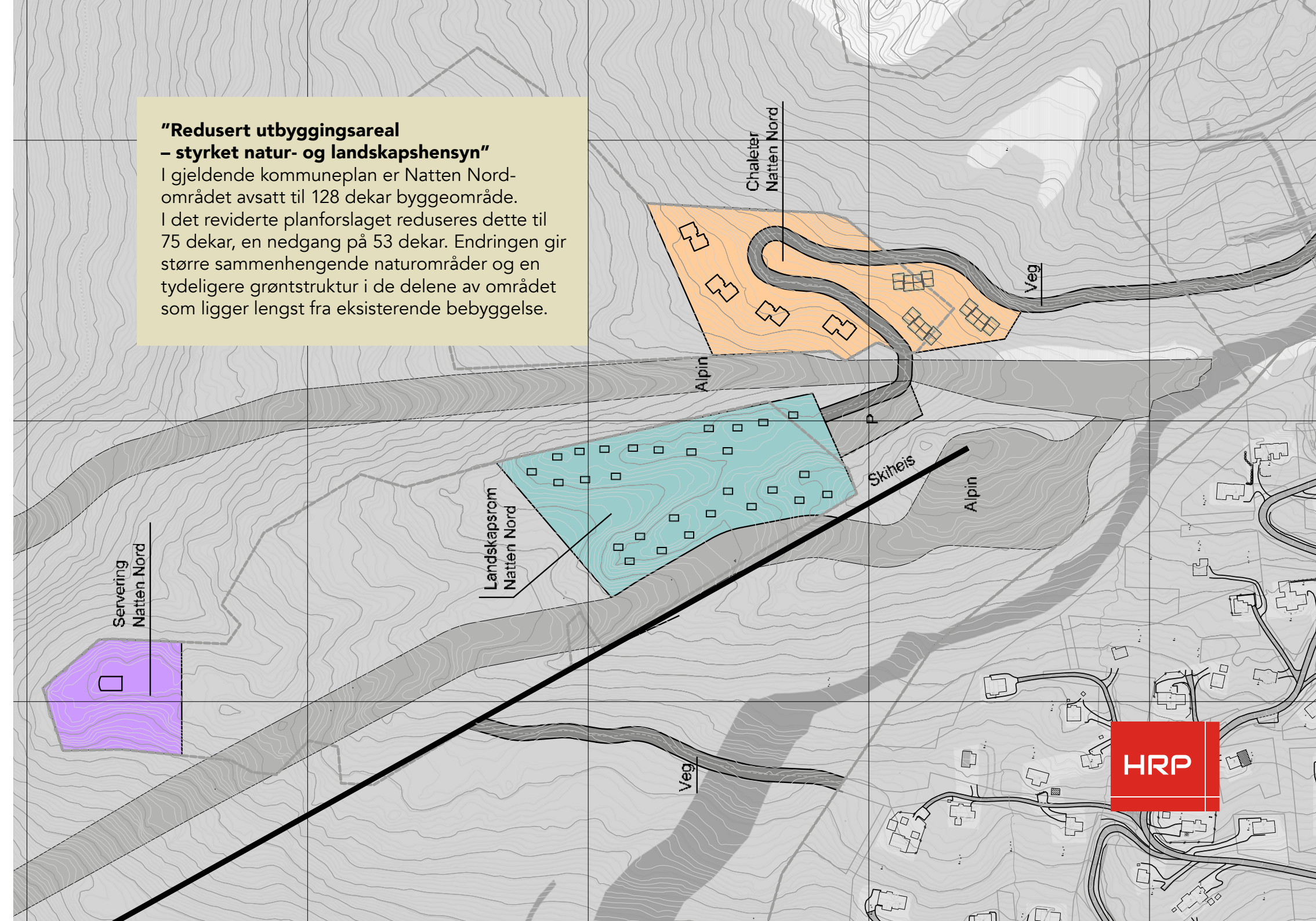
reiselivstilbudet i Nesfjellet. Utformingen må være skånsom og tilpasset natur og terreng. Løsningen bør arkitektonisk og funksjonelt sees i sammenheng med landskapsværelsene.

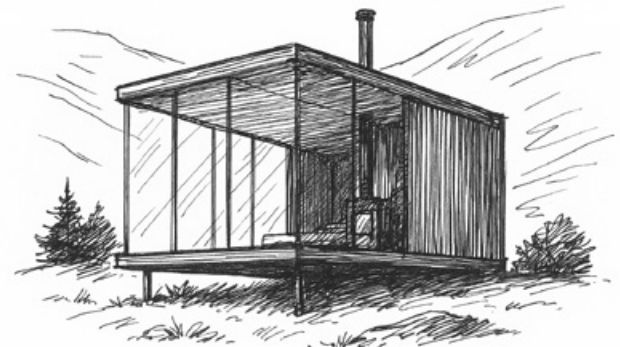
Tiltaket er tenkt til å bidra til en helhetlig opplevelse, der Dugurdsnatten fremstår som en naturlig og harmonisk del av landskapet.

Adkomst vil kunne skje til fots, på ski, eller med heisforbindelse der dette er naturlig. Tiltaket skal ikke kreve vesentlige tekniske inngrep utover nødvendig tilrettelegging for drift og sikkerhet.

“Redusert utbyggingsareal – styrket natur- og landskapshensyn”

I gjeldende kommuneplan er Natten Nord-området avsatt til 128 dekar byggeområde. I det reviderte planforslaget reduseres dette til 75 dekar, en nedgang på 53 dekar. Endringen gir større sammenhengende naturområder og en tydeligere grøntstruktur i de delene av området som ligger lengst fra eksisterende bebyggelse.





En justering av byggeområdene i Natten Nord, samt endring av deler av formålet til næring, har som mål å styrke Nesfjellet som destinasjon.

Planene tar hensyn til fjellets natur og innlemmer kultur, og være en positivt tilskudd til hotellet Vidsyn og Nesfjellet som helhet.



SETERTUN I SETERFELTET.

I reguleringsplanen for Seterfeltet 2 (PlanID 01201803) er det avsatt plass til et lite setertun i tradisjonell stil.

Dette kan gjøres som en naturlig integrert del av hyttefeltet i Seterfeltet, øverst i Natten.

Setertunet er allerede avsatt i Seterfeltet-planen, men bør ikke bygges som et

«stand alone-prosjekt». Det kan utvikles i sammenheng med hotellet, slik at temaet mat, kultur og tradisjon – fra jord til bord formidles helhetlig gjennom hotellopplevelsen.

Tunet kan brukes til noen aktiviteter, kurs, servering og arrangementer, og bli en naturlig forlengelse av hotellets profil og formål.

Setertunet ligger en fin gåturs avstand fra hotellet.

Slik kan setertunet bli en unik, liten møteplass for nesninger, hyttefolk og gjester - et sted som styrker identiteten til Nesfjellet.

